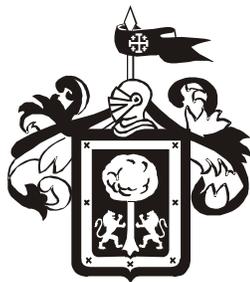


*SUPLEMENTO*. Tomo I. Ejemplar 14. Año 98. 6 de febrero de 2015

**REFORMA AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE  
GUADALAJARA**

# DIRECTORIO



**Ingeniero Ramiro Hernández García**  
*Presidente Municipal de Guadalajara*

**Licenciado J. Jesús Lomelí Rosas**  
*Secretario General*

**Licenciado Juan Antonio Llanes Rodríguez**  
*Director de Archivo*

**Comisión Editorial**

Mónica Ruvalcaba Osthoff  
Karla Alejandrina Serratos Ríos  
Gloria Adriana Gasga García  
María Irma González Medina  
Mirna Lizbeth Oliva Gómez

**Registro Nacional de Archivo**  
**Código**

**MX14039 AMG**

**Archivo Municipal de Guadalajara**

Esmeralda No. 2486  
Col. Verde Valle  
C.P. 44550 Tel/Fax 3122 6581

**Edición, diseño e impresión**

Esmeralda No. 2486  
Col. Verde Valle  
C.P. 44550 Tel/Fax 3122 6581

La Gaceta Municipal es el órgano oficial del  
Ayuntamiento de Guadalajara

# Gaceta Municipal

Fecha de publicación: 6 de febrero de 2015

## SUMARIO

**REFORMA AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN  
URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.....3**



## **REFORMA AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA**

**INGENIERO RAMIRO HERNÁNDEZ GARCÍA, Presidente Municipal de Guadalajara, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42 fracciones IV, V y VI y 47 fracción V de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 100 del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara y 3 del Reglamento de la Gaceta Municipal de Guadalajara, a todos los habitantes del municipio hago saber:**

**Que el Ayuntamiento de Guadalajara, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de febrero de 2015, ha tenido a bien aprobar y expedir el siguiente dictamen de**

### **ORDENAMIENTO MUNICIPAL:**

**Único.** Se aprueba la reforma a los artículos 5, 14, 24, 32, 44, 47, 52, 64, 66, 67, 68, 69, 74, 76, 77, 78, 79, 84, 98, 252, 253 y se adicionan los artículos 14 Bis y 69 Bis al Reglamento de Zonificación Urbana del Municipio de Guadalajara, para quedar como sigue:

#### **Artículo 5.**

1. Cuando alguna disposición establecida en este reglamento, concorra con cualquier otro precepto de otros ordenamientos legales que contengan disposiciones sobre la misma materia, se debe aplicar la estipulada por los Planes de Desarrollo Urbano, por ser éstos los que precisan de forma específica la zonificación primaria y secundaria y regulan, a través de las normas de utilización y control de la edificación, los predios y fincas en su área de aplicación, y sólo en lo no previsto por éstos se debe aplicar lo dispuesto por el presente ordenamiento.

#### **Artículo 14.**

1. Tratándose de solicitudes para ampliaciones o edificaciones nuevas, se procede de la siguiente forma:

- I. En el aprovechamiento de predios y fincas para la redensificación y el repoblamiento se aplican los siguientes criterios:
  - a) Se permite edificar viviendas unifamiliares en no más de tres niveles, aplicando el régimen de condominio cuando estén destinadas a venta;
  - b) Se puede subdividir una construcción de uso habitacional unifamiliar para generar una segunda vivienda, aplicando para ambas propiedades un régimen de condominio; y
  - c) El comercio y servicio vecinal se permite en planta baja de conformidad con las permisibilidades del propio plan parcial de desarrollo urbano.
- II. Para aplicar el CUS que establece el artículo 5 fracción XXI del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano se

debe emplear la norma de zonificación obligatoria que establece el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, CUS, al cual para efectos de esta norma se le identifica como CUS sin la obligación para los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios de realizar pago por contribución del ICUS.

- III. El excedente de metros de edificación es el resultado de calcular la diferencia entre el CUS y la solicitud de incremento en el CUS, traducido en metros cuadrados de construcción que solicite el propietario o poseedor a título de dueño del predio correspondiente.
- IV. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano establecen el máximo permitido de altura, el cual se especifica en las normas de control de la edificación y se denominará ICUS incrementado, en este caso el número de viviendas permitidas se calculará dividiendo el IDE entre el ICUS incrementado.
- V. Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios que opten por el incremento del CUS, podrán construir en la superficie adquirida nuevas unidades privativas sólo de igual o mayor superficie que las proyectadas por su correspondiente CUS Básico.

2. Los predios o lotes y las edificaciones construidas a que se refieren las solicitudes a que se refiere el párrafo 1, observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y sólo en lo no previsto en éstos, es aplicable lo que se establece en el cuadro que se presenta a continuación:

<b>NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN APLICABLES EN LAS ZONAS</b>			
<b>H4-U Desdoblamiento</b>			
NORMA			VALORES DE LA NORMA CONFORME AL USO
			H4-U (DESDOBLAMIENTO)
<b>Superficie Mínima de Lote</b>			180 m <sup>2</sup>
<b>Frente Mínimo de Lote</b>			8.00 m
COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO	BÁSICOS sin pago por incremento de derechos	COS	0.8
		CUS	2.4
	INCREMENTADOS con pago por incremento de derechos	COS	NO APLICA
		CUS	NO APLICA

<b>Altura Máxima de la Edificación</b>		<b>3 NIVELES</b>
<b>Índice de Edificación (IDE)</b>	<b>Superficie de Lote / IDE = Número máximo de Viviendas por Lote</b>	<b>2</b>
<b>Restricciones a la Edificación en Niveles Inferiores (Aplica hasta el 3er. Nivel)</b>	<b>FRONTALES</b>	Las Restricciones Frontales, Laterales, Posteriores, así como el Porcentaje de Frente Jardinado y Modo de Edificación de fincas existentes atenderán las características actuales en dichas fincas y a las particularidades de la zona conforme a lo dispuesto por cada Plan Parcial.
	<b>LATERALES</b>	
	<b>POSTERIOR</b>	
<b>Restricciones a la Edificación en Niveles Superiores (Aplica a partir del 4to. Nivel)</b>	<b>FRONTALES</b>	Las Restricciones Frontales, Laterales, Posteriores, así como el Porcentaje de Frente Jardinado y Modo de Edificación de fincas existentes atenderán las características actuales en dichas fincas y a las particularidades de la zona conforme a lo dispuesto por cada Plan Parcial.
	<b>LATERALES</b>	<b>NO APLICA</b>
	<b>POSTERIOR</b>	<b>NO APLICA</b>
<b>Porcentaje Jardinado en la Restricción Frontal</b>		Las Restricciones Frontales, Laterales, Posteriores, así como el Porcentaje de Frente Jardinado y Modo de Edificación de fincas existentes atenderán las características actuales en dichas fincas y a las particularidades de la zona conforme a lo dispuesto por cada Plan Parcial.
<b>Modo de Edificación</b>		
<b>Cajones de Estacionamiento por Vivienda</b>		<b>1 X cada 2 viviendas</b>
<b>Cajones de Estacionamiento para Visita de Viviendas</b>		<b>NO APLICA</b>
<b>Cajones de Estacionamiento para Usos Comerciales y de Servicios compatibles o condicionados.</b>		<b>Ver cuadro 50</b>

3. Los proyectos habitacionales del tipo H4-U Desdoblamiento deben tramitar y obtener la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Organismo Operador, SIAPA, y realizar a su costa las obras de infraestructura complementarias que, en su caso, se les requiera.

4. Los proyectos de vivienda a realizarse de tipo H4-U Desdoblamiento, en predios intraurbanos no incorporados o en áreas de reserva urbana deberán otorgar en sitio y en un solo paño las Áreas de Cesión Para Destinos que se señalan en los artículos 175, 176 y 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

#### **Artículo 14 Bis.**

1. Tratándose de solicitudes para la constitución de un Polígono de Desarrollo Controlado, además de cumplir con lo estipulado por los artículos 5 fracción LIV y 121 fracción V del Código Urbano para el Estado de Jalisco, la asociación de vecinos legalmente constituida, debe cumplir con lo estipulado en los artículos 24, 27, 28, 29, 30, 32, 34 y 35 del Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Guadalajara y celebrar convenio con el Ayuntamiento a fin de establecer entre otros aspectos:

- I. Los términos de la participación ciudadana en el control de los usos de suelo.
- II. Las condiciones para el mantenimiento y gestión del espacio público; y
- III. La colaboración ciudadana para la prestación de servicios públicos.

#### **Artículo 24.**

1. Para cumplir los objetivos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, se establece la siguiente clasificación de áreas, las cuales quedan definidas en los Planes de Desarrollo Urbano según su índole, y se enumeran de manera progresiva a continuación:

- I. ...
  - a) Áreas incorporadas: Las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, según lo estipulado en los artículos 175, 242, 243, 245, 246 y 266 del Código, quedan exentas de otorgarlas, siempre que para la ejecución de la acción urbanística de que se trate, no se requieran de nuevas áreas de cesión; siendo identificadas únicamente con la clave AU de las áreas urbanizadas;
  - b) y c) ...

De la II. a la XIV. ...

#### **Artículo 32.**

1. La clasificación de áreas y utilización general del suelo quedan definidas en las normas generales y específicas en el área de aplicación determinada por los Planes de Desarrollo Urbano, mismos que se enumeran de manera progresiva a partir de la clave de clasificación de área o destino que lo definan así como su uso de suelo y normatividad específica aplicable.

#### **Artículo 44.**

1. ...

2. Los giros descritos en el cuadro 4 están sujetos a cumplir con las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes de Desarrollo Urbano, que se describen en el cuadro que se presenta a continuación:

...

#### **Artículo 47.**

1. Las zonas descritas en el presente capítulo, observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

#### **Artículo 52.**

1. En las áreas urbanizadas, al llevar a cabo la aplicación de las normas de control de la edificación debe verificarse el cumplimiento de las siguientes disposiciones:

I. y II. ...

III. La sujeción de la altura máxima permisible al Plan Parcial que corresponda o, en caso de no existir éste para el caso particular de que se trate, debe sujetarse a la aplicación de los coeficientes que le sean aplicables según el Plan Parcial de que se trate;

De la IV. a la VI. ...

#### **Artículo 64.**

1. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas Habitacional Jardín HJ, observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y sólo en lo no previsto en éstos, es aplicable lo que se establece en el cuadro 12 que se presenta a continuación:

...

#### **Artículo 66.**

1. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad mínima unifamiliar, tipo H1-U, plurifamiliar horizontal, tipo H1-H y plurifamiliar vertical, tipo H1-V, observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y sólo en lo no previsto en éstos, es aplicable lo que se establece en el cuadro 13 que se presenta a continuación:

...

**Artículo 67.**

1. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad baja unifamiliar tipo H2-U, plurifamiliar horizontal, tipo H2-H y plurifamiliar vertical, tipo H2-V, observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y sólo en lo no previsto en éstos, es aplicable lo que se establece en el cuadro 14 que se presenta a continuación:

...

**Artículo 68.**

1. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar tipo H3-U, plurifamiliar horizontal, tipo H3-H y plurifamiliar vertical, tipo H3-V, observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y sólo en lo no previsto en éstos, es aplicable lo que se establece en el cuadro 15 que se presenta a continuación:

...

**Artículo 69.**

1. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad alta unifamiliar tipo H4-U, plurifamiliar horizontal, tipo H4-H y plurifamiliar vertical, tipo H4-V, observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y sólo en lo no previsto en éstos, es aplicable lo que se establece en el cuadro 16 que se presenta a continuación:

...

**Artículo 69. Bis**

1. La promoción de vivienda de interés social y popular a implementarse en suelo apto, sea como uso predominante o compatible H5-V, se aplica en los Polígonos con Potencial de Desarrollo Urbano que se determinen en los Planes de Desarrollo Urbano vigentes para impulsar la vivienda de interés social y popular y la aplicación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda, que fijen las Reglas de Operación del ejercicio fiscal correspondiente, y la vivienda de interés social y vivienda popular descrita en la Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco; los predios o lotes y las edificaciones construidas en estos polígonos observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

2. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 5, cuando el Plan respectivo no contenga una matriz, será aplicable lo que se presenta a continuación:

NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN APLICABLES EN LAS ZONAS			
<b>H5-V</b>			
NORMA			VALORES DE LA NORMA CONFORME AL USO <b>H5-V</b>
Superficie Mínima de Lote			Las variables a aplicar para la superficie mínima del lote son las siguientes: 1. De 300 m <sup>2</sup> para predios con frente a un corredor MB-4 o MD-4; En los corredores MD-4, también se considerará una superficie mínima de 300m <sup>2</sup> en los predios que están en la acera posterior al corredor; y 2. De 1,000 m <sup>2</sup> para el resto de las zonas identificadas como H5-V.
Frente Mínimo de Lote			8 m
COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO	BÁSICOS sin pago por incremento de derechos	COS	0.8
		CUS	4
	INCREMENTADOS con pago por incremento de derechos	COS	NO APLICA
		CUS	NO APLICA
Altura Máxima de la Edificación			5 NIVELES (sin elevador)
Índice de Edificación (IDE)	Superficie de Lote / IDE = Número máximo de Viviendas por Lote		Las variables a aplicar para obtener el resultado son las siguientes: 1. Para predios incorporados IDE de 25 m <sup>2</sup> ; 2. Para predios no incorporados y áreas de reserva urbana, una densidad máxima de 208 viviendas por hectárea.
Restricciones a la Edificación en Niveles Inferiores (Aplica a hasta el 3er. Nivel)		FRONTALES	Las variables a aplicar son las siguientes: 1. Para terrenos de hasta 1000 m <sup>2</sup> , 3.00 ml. por cada restricción; 2. Para terrenos mayores a 1000 m <sup>2</sup> , 5.00 ml por cada restricción.

	LATERALES	Se debe ajustar a las particularidades dispuestas en cada Plan Parcial.
	POSTERIOR	Las variables a aplicar son las siguientes 1. Para terrenos de hasta 1000 m <sup>2</sup> , 3.00 ml. por cada restricción; 2. Para terrenos mayores a 1000 m <sup>2</sup> , 5.00 ml por cada restricción.
Restricciones a la Edificación en Niveles Superiores (Aplica a partir del 4to. Nivel)	FRONTALES	NO APLICA
	LATERALES	NO APLICA
	POSTERIOR	NO APLICA
Porcentaje Jardinado en la Restricción Frontal		50%
Modo de Edificación		Se debe ajustar a las particularidades dispuestas en cada Plan Parcial.
Cajones de Estacionamiento por Vivienda		.25 de cajón x vivienda
Cajones de Estacionamiento para Visita de Viviendas		NO APLICA
Cajones de Estacionamiento para Usos Comerciales y de Servicios, compatibles o condicionados.		Ver Cuadro 50

**3.** Los proyectos habitacionales del tipo H5-V, deberán tramitar y obtener la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Organismo Operador, SIAPA, y realizar a su costa las obras de infraestructura complementarias que, en su caso, se les requiera.

**4.** Los proyectos de vivienda a realizarse de tipo H5-V, en Predios Rústicos Intraurbanos No Incorporados o Áreas de Reserva Urbana, deberán otorgar un sitio y en un solo paño las Áreas de Cesión Para Destinos que se señalan en los artículos 175, 176, 177, 178, y 179 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**5.** Su objeto es producir vivienda con densidad de 208 viviendas por hectárea en áreas urbanizadas.

**6.** La norma descrita en el cuadro del presente artículo, es para uso exclusivo de los proyectos que se encuentren inscritos en programas de incentivo a la vivienda de interés social y popular y el IMUVI debe emitir opinión de los ellos.

**7.** La autoridad municipal competente debe aplicar las penalidades a quien edifique y ofrezca para otros rangos de vivienda diferentes a los de interés social y popular y utilice los beneficios y facilidades descritos en esta norma para otros propósitos.

**Artículo 74.**

1. Dada la diversidad de mezclas de giros, usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización deben corresponder a la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice.

**Artículo 76.**

1. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de usos mixtos barrial intensidad mínima MB-1, baja MB-2, media MB-3 y alta MB-4, observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y sólo en lo no previsto en éstos, es aplicable lo que se establece en el cuadro 18 que se presenta a continuación:

...

**Artículo 77.**

1. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de usos mixtos distrital intensidad mínima MD-1, baja MD-2, media MD-3 y alta MD-4, observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y sólo en lo no previsto en éstos, es aplicable lo que se establece en el cuadro 19 que se presenta a continuación:

...

**Artículo 78.**

1. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de usos mixtos central intensidad mínima MC-1, baja MC-2, media MC-3 y alta MC-4, observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y sólo en lo no previsto en éstos, es aplicable lo que se establece en el cuadro 20 que se presenta a continuación:

...

**Artículo 79.**

1. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de usos mixtos regionales, observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y sólo en lo no previsto en éstos, es aplicable lo que se establece en el cuadro 21 que se presenta a continuación:

...

**Artículo 84.**

1. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de uso comercial y de servicios vecinal, barrial, distrital, central y regional CS-V, CS-B, CS-D, CS-C y CS-R, observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y sólo en lo no previsto en éstos, es aplicable lo que se establece en el cuadro 23 que se presenta a continuación:

...

**Artículo 98.**

1. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios a la industria y al comercio tipo SI, observan las normas específicas que contienen la zonificación y la regulación de los usos, destinos y reservas de los predios y fincas, en el área de aplicación determinada por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y sólo en lo no previsto en éstos, es aplicable lo que se establece en el cuadro 34 que se presenta a continuación:

...

**Artículo 252.**

1. La dependencia municipal es la autoridad competente para llevar a cabo la dictaminación técnica de la materia regulada en el presente reglamento y debe aplicar en todo momento, lo establecido en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

**Artículo 253.**

1. La dependencia municipal es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del reglamento, de conformidad con los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal.

**Artículos Transitorios**

**Primero.** Publíquese el presente ordenamiento en la *Gaceta Municipal* de Guadalajara.

**Segundo.** El presente ordenamiento entrará en vigor a partir de la publicación de las presentes reformas.

**Tercero.** Una vez publicado el presente ordenamiento, remítase un tanto mediante oficio al Congreso del Estado de Jalisco, para los efectos de la fracción VII del artículo 42 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

**Para su publicación y observancia, promulgo las reformas al Reglamento de Zonificación Urbana del Municipio de Guadalajara, a los 6 días del mes de febrero del año 2015.**

(Rúbrica)

**INGENIERO RAMIRO HERNÁNDEZ GARCÍA  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE GUADALAJARA**

(Rúbrica)

**LICENCIADO J. JESÚS LOMELÍ ROSAS  
SECRETARIO GENERAL**





**Edición, diseño e impresión**  
Archivo Municipal de Guadalajara  
"Salvador Gómez García"  
Esmeralda No. 2486  
Col. Verde Valle  
C.P. 44560 Tel/Fax 3122 6581

Registro Nacional de Archivos  
Código  
MX14039AMG