

SUPLEMENTO. Tomo II. Ejemplar 23. Año 100. 24 de abril de 2017

**REFORMAS AL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE
GUADALAJARA**

DIRECTORIO



Ingeniero Enrique Alfaro Ramírez
Presidente Municipal de Guadalajara

Licenciado Juan Enrique Ibarra Pedroza
Secretario General

Licenciado Luis Eduardo Romero Gómez
Director de Archivo Municipal

Comisión Editorial

Mónica Ruvalcaba Osthoff
Karla Alejandrina Serratos Ríos
Gloria Adriana Gasga García
Mirna Lizbeth Oliva Gómez
Lucina Yolanda Cárdenas del Toro

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: 24 de abril de 2017

SUMARIO

**REFORMAS AL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN
INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA...3**

REFORMAS AL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

INGENIERO ENRIQUE ALFARO RAMÍREZ, 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 7 de abril de 2017, ha tenido a bien aprobar y expedir el siguiente dictamen de

ORDENAMIENTO MUNICIPAL:

Único. Se reforman los artículos 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 21, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 64, 65, 67, 68, 69, 70, 72, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 88, 89, 93, 94, 95, 96, 100, 105, 106, 109, 110, 117, 120, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 138, 143, 144, 145, 150, 152, 154, 156, 157, 160, 161, 162, 163, 166, 169, 170, 171, 172, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 185, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 198, 203, 207, 209, 210, 213, 219, 222, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 232, 260, 266, 271, 278, 281, 284, 285, 286, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 308, 309, 310, 311, 321, 323, 324, 335, transitorios Quinto, Sexto, Décimo, y se adicionan los artículos 7 bis, 50 bis, 81 bis, 184 bis, 291 bis, 321 bis, 335 bis y transitorio Décimo Tercero del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, para quedar como sigue:

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

I. Acción Urbanística Mayor: La urbanización del suelo; fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación de zonas urbanas, así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;

De la **II.** a la **IV.** ...

V. Ampliación: La acción de aumentar la superficie edificada en una construcción;

VI. ...

VII. Áreas de Cesión para Destino: Las que determina el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Programa y los Planes de Desarrollo Urbano y los

Proyectos Definitivos de Urbanización, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad y establezca la autoridad;

De la **VIII.** a la **XI.** ...

XII. Coeficiente de Ocupación del Suelo: El factor que, multiplicado por el área total de un Predio, determina la superficie de desplante edificable;

XII Bis. Coeficiente de Ocupación del Suelo Incrementado: Es el incremento al factor que, multiplicado por el área total de un Predio, determina la máxima superficie de desplante edificable;

XIII. Coeficiente de Utilización del Suelo: El factor que, multiplicado por el área total de un Predio, determina la superficie edificable; excluye de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

XIII Bis. Coeficiente de Utilización del Suelo Incrementado: Es el incremento al factor que, multiplicado por el área total de un Predio, determina la máxima superficie de edificable; excluye de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

De la **XIV.** a la **XVI.** ...

XVII. Derechos Adquiridos: El reconocimiento y validación por parte de la autoridad, de los derechos del giro, así como de las normas de control a la urbanización y edificación que, por el aprovechamiento legítimo y continuo, tienen los propietarios o arrendatarios de un Predio y edificación, en su totalidad o en unidades identificables de este, con anterioridad a la entrada en vigor de los planes que los prohibieron;

De la **XVIII.** a la **XXIX.** ...

XXX. Índice de Edificación: Factor que determina la cantidad máxima de unidades privativas o de viviendas que pueden ser edificadas en un mismo Predio, en relación a su superficie;

XXXI. ...

XXXII. Instrumentos de Planeación Urbana: Los descritos en el artículo 78 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como los que deriven del artículo 28 de la Ley de Coordinación Metropolitana del Estado de Jalisco, a fin de controlar o promover el desarrollo urbano;

De la **XXXIII.** a la **XXXVII.** ...

XXXVIII. PIUE: Polígono de Intervención Urbana Especial, PIUE. Son los instrumentos de desarrollo urbano municipal, cuyo propósito es focalizar acciones de las políticas municipales en espacios estratégicos. También son conocidos como Nuevos Entornos Urbanos Sustentables, NEUS del Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara, POTmet o como Zona de Intervención Urbana Especial;

De la **XXXIX.** a la **XLIX.** ...

L. Subdivisión: La Acción Urbanística de partición de un Predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente, en los términos señalados en el Código Urbano para el Estado de Jalisco;

LI. ...

LII. Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano: Es el mecanismo por el cual los predios que contienen elementos del patrimonio edificado de valor histórico, artístico, fisonómico y cultural, así como el patrimonio de

alto valor ambiental natural del Municipio de Guadalajara, generan un derecho al desarrollo urbano, restringido por su naturaleza de conservación y continua restauración en favor del interés social, que puede ser recibido por un Predio clasificado como receptor en determinada zona, con el objeto de adquirir una mayor superficie edificable, en los términos establecidos en la Ley del Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco y sus Municipios y de este reglamento, sujetándose a las disposiciones de los planes y programas municipales;

De la **LIII.** a la **LVII.** ...

LVIII. Zonificación Primaria: Es la determinación de los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, prevista en el presente reglamento, de conformidad a los planes de desarrollo urbano; y

LIX. ...

Artículo 3. Para simplificar la lectura de este Reglamento, se entenderá lo siguiente:

I. Ayuntamiento: El Ayuntamiento de Guadalajara;

De la **II.** a la **XVII.** ...

XVIII. Plan: Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población;

XIX. Programa: El Programa Municipal de Desarrollo Urbano; y

XX. Reglamento: Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara.

Artículo 4. Son autoridades competentes en la aplicación del Reglamento, las siguientes:

De la **I.** a la **VII.** ...

VIII. La Dirección de Proyectos del Espacio Público;

De la **IX.** a la **XIV.** ...

Artículo 6. Las acciones urbanísticas normadas por el presente Reglamento, solo podrán realizarse previa autorización otorgada por la dependencia competente, una vez que se hayan cumplido los requisitos establecidos en este Reglamento, el Código, Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio, las normas técnicas y los demás ordenamientos aplicables de acuerdo a la naturaleza, alcance e impacto de las obras a ejecutar. Por lo que toda acción autorizada que contravenga el presente ordenamiento, el Código y demás instrumentos de planeación urbana y normatividad aplicable, será nula de pleno derecho, sin menoscabo de las responsabilidades administrativas, civiles, penales o de cualquier otra índole a que haya lugar.

Artículo 7. En caso de contradicción entre las normas señaladas en este Reglamento y cualquier otra reglamentación de nivel municipal, relativo a los temas materia del presente Reglamento, así como con lo señalado en los Instrumentos de Planeación Urbana elaborados por el Municipio, prevalecerá lo contenido en el presente Reglamento. En caso de contradicción del presente Reglamento con el Código, prevalece lo que dice el Código.

En caso de no contar con norma específica en alguno de los temas de esta reglamentación, se aplicará lo que al respecto especifica el Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 7 bis. En caso de que un instrumento de jerarquía mayor cuente ya con los estudios con la especificidad necesaria al ámbito de aplicación que se requiere, bastará la remisión a dicho documento y estudio específico.

Artículo 9. El Sistema Municipal de Planeación Urbana estará compuesto por:

- I. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- II. El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población; y
- III. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Artículo 10. De conformidad con lo señalado en el artículo 95 del Código, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano podrá integrar los objetivos y elementos del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Artículo 12. El proceso de elaboración, aprobación y actualización del Programa, Plan y Planes Parciales, se realizará de acuerdo a lo establecido en el Código.

Artículo 13. La estrategia de desarrollo urbano y Zonificación Primaria definida en el Programa de Desarrollo Metropolitano y el POTmet, son la referencia obligada para la elaboración y actualización de los Instrumentos de Planeación Urbana del Municipio.

Artículo 14. La Dirección coadyuvará con la Dirección de Innovación Gubernamental, para conformar el Sistema de Información del Desarrollo Urbano, el cual estará compuesta de las siguientes bases de datos, de manera enunciativa, más no limitativa:

I. y II. ...

III. Mapa de predios de propiedad pública, equipamientos, espacios verdes e instalaciones de infraestructura;

De la IV. a la XIII. ...

Artículo 16. Se determina en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, la siguiente clasificación de áreas:

I. **Áreas Urbanizadas:** Aquellas sujetas al mejoramiento o transformación, mediante la ejecución de obras materiales para el saneamiento o reposición de sus elementos de dominio público, aún con infraestructura, equipamiento y servicios, pudiendo implicar o no, un cambio en las relaciones de propiedad, tenencia del suelo, densidades de edificación, así como usos y destinos de los predios o fincas. Se identifican con la clave AU y el número consecutivo. Las áreas urbanizadas se subdividen en:

a) **Áreas Incorporadas:** Son 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. Se identifican con la clave AU y el número consecutivo;

- b) **Áreas de Urbanización Progresiva:** Son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la Acción Urbanística por objetivo social o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo a los procedimientos legales en la materia. Se identifican con la clave UP y el número consecutivo; y
- c) **Áreas de Renovación Urbana:** Aquellas sujetas al mejoramiento o transformación, mediante la ejecución de obras materiales para el saneamiento o reposición de sus elementos de dominio público, aún con infraestructura, equipamiento y servicios, pudiendo implicar o no, un cambio en las relaciones de propiedad, tenencia del suelo, densidades de edificación, así como usos y destinos de los predios o fincas. Se identifican con la clave RN y el número consecutivo.

II. y III. ...

Artículo 17. Las Áreas se dividen en Zonificación Primaria, que es donde se determinan los aprovechamientos generales y la utilización general del suelo, y se identificarán con su clave y número consecutivo. La Zonificación Primaria se divide en la Zonificación Secundaria; ambas deberán estar especificadas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Artículo 19. Las Áreas No Urbanizables, se dividen en la siguiente Zonificación Primaria:

- I. ...
- II. Aprovechamiento de Recursos Naturales (ARN): Las que no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a aprovechamiento, concordantes con su carácter de medio rural.

Artículo 21. ...

De la I. a la IV. ...

- V. Habitacional Densidad Máxima (H5) localizados en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en los PIUEs y en NEUS en corredores urbanos con acceso directo a las líneas de transporte público masivo de personas que cuenten con dos líneas de transporte público masivo, en las líneas del Tren Ligero, así como la del Macrobús;

De la VI. a la XXVII. ...

- XXVIII. Aprovechamiento de Recursos Naturales (ARN).

Tabla 1. Tipo de Zonificación		
Programa Municipal...	Plan Parcial...	
Áreas Generales	Zonificación Primaria	Zonificación Secundaria
Área de Renovación	Habitacional (H)	Habitacional Densidad

Urbana (RN) Área de Reserva Urbana (RU)		Mínima (H1) Habitacional Densidad Baja (H2) Habitacional Densidad Media (H3) Habitacional Densidad Alta (H4) Habitacional Densidad Máxima (H5)
Área No Urbanizable (UN)	Aprovechamiento de Recursos Naturales (ARN)	Aprovechamiento de Recursos Naturales (ARN)

Artículo 26. Las zonas deberán definirse en función de la similitud de usos del suelo, tipo de edificación u otro que determine los Instrumentos de Planeación Urbana, conforme a los siguientes criterios de trazado:
De la **I.** a la **VI.** ...

Artículo 27. Cuando en los planos de zonificación, los límites de zonas dividan un Predio, el propietario puede optar entre lo siguiente:

- I.** ...
- II.** Asimilar la totalidad del Predio a una sola Zonificación Secundaria presente, en alguna de las siguientes modalidades:
 - a)** Asimilar la totalidad de la superficie del Predio con la zonificación de menor impacto de la zona urbana contigua o inmediata;
 - b)** Asimilar la totalidad de la superficie del Predio con la zonificación de mayor impacto de la zona urbana contigua o inmediata; y
 - c)** Los predios que tienen colindancia con dos o más vialidades con Zonificación Secundaria distinta, podrán asimilar la totalidad de su superficie a la Zonificación Secundaria con el uso del suelo de mayor impacto de la zona urbana contigua o inmediata, siempre y cuando se condicione a que las actividades económicas, de carga y descarga y de estacionamiento, se realicen únicamente sobre la vialidad donde se encuentra la Zonificación Secundaria con el uso de mayor impacto al contexto que originó dicha asimilación.

Artículo 29. Los Impactos al Contexto causados por los distintos Usos y Destinos a las diferentes zonas, se clasifican con base al grado de afectación a estas, de la siguiente manera:

- I.** ...
 - a)** ...
 - b)** Ocupen superficies hasta 30 metros cuadrados de operación de Giro, ya sea en local o dentro de la vivienda, esté en planta baja y con

acceso directo a vía pública. Los Giros de Equipamientos pueden ocupar la totalidad del Predio;

Del **c)** al **f)** ...

II.

...

a) ...

b) Ocupen superficies hasta 250 metros cuadrados de operación de Giro en el mismo edificio que la vivienda, en local independiente en planta baja o hasta en un segundo nivel, con acceso directo a la vía pública. Los Giros de Equipamientos pueden ocupar la totalidad del Predio;

c) ...

d) Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica pero no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas, NOM, aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;

Del **e)** al **g)** ...

III.

...

a) Se desarrollen en los siguientes casos:

Caso 1: En edificios de vivienda plurifamiliar vertical, en locales en planta baja o hasta en una segundo nivel, que sean independientes a la vivienda y con acceso a la vía pública, cuya superficie de ocupación, individual o del conjunto de locales agrupados, sea hasta 500 metros cuadrados; y

Caso 2: En edificaciones exclusivas al Giro, siendo 1500 metros cuadrados el tamaño máximo del Giro.

b) Emiten sustancias o materiales, al aire, agua o suelo y requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas, NOM, aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;

Del **c)** al **e)** ...

IV

...

a) ...

b) La operación del Giro no está limitada a una superficie máxima;

c) Emiten sustancias o materiales, al aire, agua o suelo y requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicana, NOM, aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;

Del **d)** al **f)** ...

V.

Impacto Máximo: Se consideran como tal, aquellos giros que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, sus Reglamentos, Normas Oficiales Mexicanas, NOM, o las disposiciones reglamentarias aplicables, a aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones que, por sus actividades o procesos, presentan una o más de las siguientes circunstancias:

- a) Emiten al aire, agua o suelo sustancias, materiales o residuos que se consideran contaminantes, riesgosos o peligrosos, de acuerdo a las disposiciones de la normatividad, reglamentos u ordenamientos legales ambientales y aun contando con equipos rebasan los límites máximos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, NOM;
- b) Manejan, generan y emiten materiales tóxicos, inflamables y explosivos de acuerdo a las regulaciones, Normas Oficiales Mexicanas, o criterios de las autoridades sanitarias, los cuales causan daños a la salud pública o los recursos naturales;
- c) ...
- d) Emiten ruido de percusiones, detonaciones o vibraciones; producen energía térmica o lumínica que trasciende las colindancias del bien inmueble donde se realizan por arriba de los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas, NOM, aplicables, y son percibidos en los predios colindantes o cercanos, aún con equipos o sistemas de control;
- e) ...
- f) Los residuos sólidos, incluyen, además del tipo municipal, los desechos o subproductos que derivan de algún proceso de trabajo, considerados como peligrosos de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana, NOM, correspondiente, deben manejarse por separado de los residuos ordinarios y solo pueden ser entregados al servicio de aseo de controlado especializado de acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Residuos Peligrosos, y demás normatividad ambiental vigente. Todos los residuos generados en el Giro o actividad deben ser sujetos a las disposiciones contenidas el Programa de Gestión Integral de Residuos Municipal;

Del **g)** al **j)** ...

Artículo 30. El Control de los Usos y Destinos del Suelo de la Zonificación Secundaria, será determinado por el Giro y los criterios de superficie según los impactos, conforme los siguientes criterios:

- I. Permitidos:** Los usos que predominen en la zona o desarrollan actividades que generen el mismo impacto al contexto;
- II. Condicionados:** Los usos con un impacto al contexto superior inmediato al predominante en la zona que, para ser permitidos, deben cumplir con las condiciones del artículo anterior; y
- III. Prohibidos:** Aquellos que no cumplen con alguna de las dos fracciones anteriores, indicados en la Matriz de Compatibilidad.

En cualquier caso, las direcciones de Ordenamiento del Territorio, Movilidad y Transporte, Medio Ambiente, y de Protección Civil y Bomberos, podrán indicar otras condicionantes contempladas en la reglamentación federal, estatal y municipal.

servicios, debiendo estar incorporados a la vivienda. Se exceptúan los equipamientos.

Artículo 36. Los centros comerciales y los mercados públicos, están exentos de que sus locales estén en planta baja, con acceso directo a la vía pública.

Artículo 38. Los propietarios de predios privados clasificados como Espacios Abiertos, podrán solicitar a la Dirección, la aplicación de la zonificación y Normas de Control de la Edificación y Urbanización colindante a su Predio, determinadas en los Planes Parciales, siempre y cuando se compruebe que dicho Espacios Abiertos, no sea de utilidad pública y de interés general, ni que representen un activo ambiental para la ciudad, debiendo sujetarse a las disposiciones que emita la Dirección de Medio Ambiente. En caso de que existan dos o más zonificaciones colindantes directamente en el Predio, el propietario o poseedor podrá optar por la que más le convenga de las colindantes. Esto no aplica en predios que se encuentren dentro de un Área Natural Protegida.

Artículo 39. En el caso de edificación de nuevo Equipamiento, ya sea público o privado, se podrá optar por la sustitución de la zonificación existente a una zonificación E, Equipamiento, considerando las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación establecidas en la normativa municipal específica correspondiente; siempre y cuando, corresponda a acciones o proyectos para el mejoramiento de la calidad de vida de la población y sean promovidos por la dependencia municipal acorde al Equipamiento solicitado.

Artículo 40. Con el objeto de agilizar la apertura de negocios en el Municipio, la Dirección de Padrón y Licencias, podrá emitir la Licencia Municipal de funcionamiento para giros comerciales, industriales o prestación de servicios, sin necesidad de la emisión de un Dictamen de Usos y Destinos, solo en aquellos giros del Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte, SCIAN, catalogados en el presente Reglamento como de Impacto Mínimo, Bajo y Medio. Cuando se solicite un Giro que no se encuentre dentro del catálogo, la Dirección de Padrón y Licencias, deberá solicitar a la Dirección, que determine su equivalencia con alguno que sí se encuentre, según la naturaleza del funcionamiento del Giro de impacto, para así determinar la permisibilidad.

Artículo 41. Para la aplicación y ejercicio de los derechos adquiridos en predios y fincas respecto a los Giros o edificaciones, se observarán las siguientes disposiciones:

- I. Los derechos adquiridos para giro, surgen a partir de que la finca en cuestión, cuente con una Licencia Municipal vigente de funcionamiento para giros comerciales, industriales o prestación de servicios, previamente se haya verificado que su emisión haya sido conforme a la normatividad vigente;
- II. Los derechos adquiridos prescribirán al término de 14 meses en que se deje de refrendar la licencia de la actividad o Giro de que se trate,

quedando aplicable la zonificación que determinen los Planes de Desarrollo Urbano vigentes, en donde se ubique el bien inmueble o unidad identificable de que se trate;

- III. Para la acreditación los derechos adquiridos, en la factibilidad de Giro, deberá presentar los antecedentes de licencias emitidos por la Dirección de Padrón y Licencias, que comprueben el funcionamiento en el año inmediato anterior;
- IV. ...
- V. Para predios donde exista edificación de dos o más unidades privativas que pretendan subdividirse o constituir un régimen de condominio, y las fracciones resultantes o el Predio no cumplan con frentes o superficies mínimas requeridas, podrá ser autorizada la subdivisión o el régimen de condominio, únicamente si presenta Licencia de Construcción, la certificación de planos donde se demuestren situación de hecho o si acredita las dimensiones existentes del Predio con escritura pública, boletas prediales, comprobantes de pago de agua, luz, historial catastral de al menos 5 años de antigüedad o imágenes satelitales validadas por el Área de licencias y permisos de construcción de la Dirección de Obras Públicas. La subdivisión será autorizada siempre y cuando las fracciones resultantes presenten muros divisorios e instalaciones totalmente independientes, y en caso contrario, se autorizará un régimen de condominio.

Artículo 43. ...

- I. Acreditar que el Predio presenta esa condición en cuanto a dimensionamiento, con una antigüedad igual o mayor a 5 años, mediante escritura pública, boletas prediales o historial catastral;
- II. En caso de no acreditar dicha antigüedad, deberá obtener la opinión técnica de la Dirección, la cual puede ajustar el número máximo de viviendas permitidas, así como los usos, giros y actividades en el Predio, con el objeto de minimizar los impactos en el entorno inmediato; y
- III. En cualquiera de los supuestos anteriores la Dirección podrá solicitar la opinión de las direcciones de Movilidad y Transporte, y de Medio Ambiente.

Dichos predios, ya no podrán subdividirse en fracciones menores, y deberán cumplir cabalmente, con el resto de las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación y con los lineamientos establecidos por la Dirección, en su caso.

Artículo 44. Se podrá autorizar la subdivisión de un Predio con un dimensionamiento menor a lo establecido en las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación, siempre y cuando las edificaciones estén totalmente independientes y se acredite dicha situación con una antigüedad mayor a 5 años mediante escritura pública, boletas prediales, comprobantes de pago de agua, luz, historial catastral de al menos 5 años de antigüedad o imágenes satelitales validadas por la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 45. Para el aprovechamiento de predios y fincas existentes para el desdoblamiento se aplicarán los siguientes criterios:

- I. Se permitirá edificar una segunda y hasta una tercer vivienda en un Predio de vivienda unifamiliar, alcanzando la altura permitida en la zonificación para tal fin, aplicando para las propiedades un régimen de condominio;
- II. La nueva edificación no deberá rebasar el COS ni el CUS máximos establecido en las normas de edificación;
- III. Se podrá subdividir una construcción de uso habitacional unifamiliar para generar una segunda y hasta una tercer vivienda, aplicando para dichas propiedades un régimen de condominio;
- IV. El comercio y servicio será permitido en planta baja de conformidad con las permisibilidades del propio plan parcial y la clasificación de giros por impacto;
- V. Las escaleras podrán ubicarse dentro de la restricción frontal, siempre y cuando estos espacios no estén cubiertos, estén dentro de la propiedad, no obstruyan la iluminación y ventilación de un espacio habitable y no alteren de manera negativa la imagen urbana del contexto inmediato;
- VI. Para el trámite de desdoblamiento no se requiere de la emisión de un Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, por lo que podrá tramitarse directamente ante la Dirección de Obras Públicas; y
- VII. Para cualquier acción de desdoblamiento no será obligatorio otorgar cajones de estacionamiento.

Artículo 46. En el caso de ampliación de edificaciones que no cumplan con lo establecido en las Normas de Control a la Urbanización y Edificación de la zona, en lo referente a la superficie mínima o al frente mínimo de Predio, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- I. ...
- II. ...
- III. Cuando las fincas tengan una superficie de construcción mayor al CUS máximo permitido, no se podrá autorizar ninguna ampliación; y
- IV. ...

Artículo 49. La superficie construida bajo nivel de banqueta no cuantificará como CUS, siempre y cuando se destine a espacios no habitables, como estacionamientos, almacenes, bodegas y cuartos de máquinas. En caso de que existan espacios habitables debajo del nivel de banqueta, estos sí cuantificarán.

Artículo 50. Derogado.

Artículo 50 bis. Para la aplicación de las Normas de Control de Edificación, deberá verificarse el cumplimiento de las siguientes disposiciones:

- I. En las áreas urbanizadas:
 - a) Las referentes a dimensionamiento, coeficientes, alturas, estacionamiento y restricciones que se establezcan para las zonas,

serán las que se contienen en los Planes Parciales vigentes al área de aplicación;

- b)** El control de la escala y configuración de las edificaciones de una manera acorde con la zona urbana inmediata, a fin de proteger las áreas caracterizadas por su valor fisonómico, tradicional e histórico;
- c)** La sujeción de la altura máxima permisible al Plan Parcial de Desarrollo Urbano que corresponda;
- d)** El establecimiento de las restricciones frontales en las áreas de Protección Histórico Patrimonial son las que se establecen en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano aplicables y vigentes;
- e)** Cuando se construya una nueva edificación, colindando por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones que se señalen para la zona deben quedar sin efecto para la nueva edificación; y
- f)** Los predios que en su parte posterior colinden con espacios públicos destinados como espacios verdes y abiertos para la recreación y el deporte quedan exentos de la restricción posterior, pero en ningún caso se puede utilizar este extremo del Predio para ingreso y salida del mismo.

II. En las áreas de reserva urbana, es de manera estricta conforme las siguientes condiciones:

- a)** Las densidades máximas de vivienda señaladas para las zonas habitacionales, superficies mínimas de lotes, coeficientes, áreas de cesión para destinos, lineamientos de ingeniería vial, estacionamientos y demás normas de control de la densidad de la edificación, serán las contenidas en los planes de desarrollo urbano para la zona específica del Predio en cuestión, y demás lineamientos establecidos en este Reglamento;
- b)** Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplica tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;
- d)** En lo relativo a la superficie máxima construida se permite, además de la que resulte de la aplicación del Coeficiente de Utilización del Suelo, una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40% del área de azotea o último nivel, el cual debe estar integrado a la fisonomía urbana del entorno;
- e)** En las colindancias posteriores, la edificación se sujeta a los siguientes lineamientos:
 - 1.** A una distancia del límite de propiedad determinada por la dimensión especificada como restricción posterior, sólo se debe permitir edificar a una altura máxima que se determine para cada tipo de zona, excepto las zonas habitacionales en las que se permiten hasta tres metros incluyendo las bardas perimetrales. Esta superficie puede ser parcial o totalmente cubierta; las dimensiones de los patios interiores o áreas ajardinadas, cualquiera

que sea su posición, se deben regir por lo especificado en lo correspondiente a zonas habitacionales;

2. La altura de las edificaciones hacia la colindancia posterior a partir de la azotea de la planta baja, debe retirarse a una distancia de tres metros, contados del límite de la colindancia posterior; a partir de la azotea del segundo nivel se debe incrementar un metro más de distancia tomando como referencia la distancia establecida para el primer nivel o planta baja, guardando a esta proporción y referencia por cada piso que se agregue en caso que sea autorizado;
3. Cuando se construyan edificaciones de conjuntos habitacionales, las cuales se adosan total o parcialmente por su colindancia posterior, sin implicar pérdida de asoleamiento, iluminación, ventilación y privacidad de los espacios habitables, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) deben quedar sin efecto en aquella parte en la que se adosan las edificaciones;
4. Cuando se trate de edificaciones en lotes cabeceros que colindan por su parte posterior, en forma perpendicular, con linderos laterales de los predios contiguos, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) deben quedar sin efecto en la parte adyacente con la edificación vecina no sujeta a restricción posterior; y
5. Cuando se construya una nueva edificación, que colinden por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) deben quedar sin efecto para la nueva edificación.

Artículo 51. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para las Zonas Habitacionales Densidad Mínima, serán las siguientes:

Habitacional Densidad Mínima		
VARIABLE	H1-U	H1-H
Superficie mínima de lote (m ²)	600	800
Frente mínimo del lote (m)	20	20
Índice de edificación (m ²)	600	400
Coefficiente de Ocupación del Suelo, COS	0.4	0.4
Coefficiente de Utilización del Suelo, CUS	0.8	0.8
Cajones de estacionamiento por vivienda	1 mínimo sin máximo	1 mínimo sin máximo
Altura máxima de la edificación	Resultante	Resultante
Frente ajardinado (%)	60	50
Restricción frontal	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y

	Urbanización en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano	Urbanización en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano
Restricciones laterales (m)	2.5	2.5
Restricción posterior (m)	5	5
Modo de edificación	Abierto	Abierto

Artículo 52. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para las Zonas Habitacionales de Densidad Baja, serán las siguientes:

Habitacional Densidad Baja			
VARIABLE	H2-U	H2-H	H2-V
Superficie mínima de lote (m ²)	300	400	600
Frente mínimo del lote (m)	10	10	20
Índice de edificación (m ²)	300	200	120
Coefficiente de Ocupación del Suelo, COS	0.6	0.6	0.6
Coefficiente de Utilización del Suelo, CUS	1.2	1.2	1.8
Cajones de estacionamiento por vivienda	1 mínimo 3 máximo	1 mínimo 3 máximo	1 mínimo 3 máximo
Altura máxima de la edificación	Resultante	Resultante	Resultante
Frente ajardinado (%)	50	40	40
Restricción frontal	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano
Restricciones laterales (m)	Según zona	Según zona	Según zona
Restricción posterior (m)	4	4	4
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Semicerrado

Artículo 53. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para las Zonas Habitacionales Densidad Media, serán las siguientes:

Habitacional Densidad Media			
VARIABLE	H3-U	H3-H	H3-V
Superficie mínima de lote (m ²)	120	240	400
Frente mínimo del lote (m)	8	8	16
Índice de edificación (m ²)	120	100	80
Coefficiente de Ocupación del Suelo, COS	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo, CUS	1.4	1.4	2.1
Cajones de estacionamiento por vivienda	1 mínimo 2 máximo	1 mínimo 2 máximo	1 mínimo 2 máximo
Altura máxima de la edificación	Resultante	Resultante	Resultante
Frente ajardinado (%)	40	30	30
Restricción frontal	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano
Restricciones laterales (m)	Según zona	Según zona	Según zona
Restricción posterior (m)	3	3	3
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Semicerrado

Artículo 54. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para las Zonas Habitacionales Densidad Alta, serán las siguientes:

Habitacional Densidad Alta			
VARIABLE	H4-U	H4-H	H4-V
Superficie mínima de lote (m ²)	90	120	200

Frente mínimo del lote (m)	6	8	12
Índice de edificación (m ²)	90	80	50
Coeficiente de Ocupación del Suelo, COS	0.8	0.8	0.8
Coeficiente de Utilización del Suelo, CUS	1.6	1.6	2.4
Cajones de estacionamiento por vivienda	1 mínimo 1 máximo	1 mínimo 1 máximo	1 mínimo 1 máximo
Altura máxima de la edificación:	Resultante	Resultante	Resultante
Frente ajardinado (%)	30	20	20
Restricción frontal	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano
Restricciones laterales (m)	Según zona	Según zona	Según zona
Restricción posterior (m)	3	3	3
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable

Artículo 55. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para las Zonas Habitacionales de Densidad Máxima Plurifamiliar Horizontal y/o Vertical localizados en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en los PIUEs y en NEUS en corredores urbanos con acceso directo a las líneas de transporte público masivo de personas que cuenten con dos líneas de transporte público masivo, en las líneas del Tren Ligero, así como la del Macrobús, serán las siguientes:

Habitacional Densidad Máxima Plurifamiliar Horizontal y/o Vertical	
VARIABLE	H5
Superficie mínima de lote (m ²)	300
Frente mínimo del lote (m)	12
Índice de edificación (m ²)	25
Coeficiente de Ocupación del	0.8

Suelo, COS	
Coefficiente de Utilización del Suelo, CUS	4
Cajones de estacionamiento por vivienda	0.25 mínimo
Altura máxima de la edificación:	5 (con elevador)
Frente ajardinado (%)	40
Restricción frontal	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano
Restricciones laterales (m)	Según zona
Restricción posterior (m)	3
Modo de edificación	Variable

Artículo 56. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para las Zonas de Comercio y Servicios, serán las siguientes:

Comercio y Servicios					
VARIABLE	CS1	CS2	CS3	CS4	CS5
Superficie mínima de lote (m ²)	90	100	270	270	1200
Frente mínimo del lote (m)	6	8	12	16	20
Coefficiente de Ocupación del Suelo, COS	0.8	0.8	0.8	0.8	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo, CUS	1.6	2.4	2.4	3.2	4.6
Cajones de estacionamiento	Ver norma	Ver norma	Ver norma	Ver norma	Ver norma
Altura máxima de la edificación	Resultante	Resultante	Resultante	Resultante	Resultante
Frente ajardinado (%)	20	20	20	20	20
Restricción frontal	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de Desarrollo	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de

	n en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano	Desarrollo Urbano	Desarrollo Urbano	Urbano	Desarrollo Urbano
Restricciones laterales (m)	Según zona	Según zona	Según zona	Según zona	Según zona
Restricción posterior (m)	3	3	3	3	3
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable

Artículo 57. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para las zonas industriales, serán las siguientes:

Industrial					
VARIABLE	I1	I2	I3	I4	I5
Superficie mínima de lote (m ²)	90	120	600	1200	1500
Frente mínimo del lote (m)	6	8	15	20	30
Índice de edificación (m ²)	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Coefficiente de Ocupación del Suelo, COS	0.8	0.8	0.8	0.7	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo, CUS	1.6	2.4	8.0 m ³	10.5 m ³	10.5 m ³
Cajones de estacionamiento	Ver norma	Ver norma	1 por cada 150 m ² de construcción	1 por cada 150 m ² de construcción	1 por cada 150 m ² de construcción
Altura máxima de la edificación	Resultante	Resultante	Resultante	Resultante	Resultante
Frente ajardinado (%)	20	20	20	20	20
Restricción frontal	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de	De acuerdo a las Normas de Control de la Edificación y Urbanización en los Planes Parciales de

	Parciales de Desarrollo Urbano	Desarrollo Urbano	Desarrollo Urbano	Desarrollo Urbano	n en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano
Restricciones laterales (m)	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Restricción posterior (m)	3	3	12	12	12
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable
*El CUS					

Artículo 59. El uso habitacional por sus relaciones de propiedad y forma de edificar, independientemente de su densidad, se define en las siguientes modalidades en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente:

I. ...

II. ...

III. **Habitación Plurifamiliar Vertical:** Viviendas agrupadas en edificios cuyas unidades están superpuestas en un número mayor a dos unidades, siendo necesario un régimen de propiedad condominal, debiendo ser igual o mayor a tres niveles de altura.

Artículo 64. Independientemente de considerar los Listados de Bienes y Zonas Inscritos en el Inventario Estatal del Patrimonio Cultural, el Municipio deberá establecer en dichos registros los bienes inmuebles que considere de valor patrimonial en el ámbito municipal, la Dirección deberá remitir para su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, la propuesta de inventario para su aprobación y publicación en la *Gaceta Municipal* de Guadalajara.

Artículo 65. La Dirección elaborará los Manuales Técnicos para la Conservación del Patrimonio Cultural Urbano, así como las disposiciones administrativas para el ordenamiento, regulación, fisonomía, configuración, visual, imagen, ambiente y comunicación del patrimonio cultural urbano; y las acciones permitidas de conservación y mejoramiento en áreas zonificadas y elementos patrimoniales, al interior del Municipio.

Artículo 67. En los inventarios y catálogos federal, estatal y municipal, se definirán los niveles de intervención en función del valor histórico arquitectónico que poseen los bienes inmuebles, entendiéndose por intervención, a cualquier acción que se ejecute sobre un bien patrimonial, siendo los siguientes:

I. ...

a) **Mantenimiento:** Acción referente a conservar en buen estado el bien patrimonial mediante el cuidado y protección de los elementos formales y espaciales que lo componen;

b) y c) ...

- II. **Restauración Especializada:** Es el nivel de intervención máximo a través del cual se aplican acciones especializadas tendientes a la recuperación de un bien patrimonial cuando ha sido alterado o su imagen se ha deteriorado. Las acciones de intervención para una restauración deberán ser ejecutadas por especialistas en la materia y mano de obra calificada, preservando íntegra la estructura arquitectónica original. Una restauración podrá ser conforme a su estado original cuando queden vestigios de cómo fue este, o documentación gráfica sobre el estado original de una época determinada. La restauración hipotética es cuando no sea posible saber a ciencia cierta el estado original, para lo cual se propondrá un diseño integrado a lo que sea apreciable de la construcción y que respete los elementos permanentes del edificio y dentro de, las tipologías específicas. Los trabajos de restauración implican diferentes tipos de acciones pudiendo ser los siguientes:

Del a) al e) ...

- f) **Reutilización:** A las adaptaciones de uso en un bien inmueble, sin alterar su estructura ni su entorno; y

g) ...

De la III. a la V. ...

Artículo 68. ...

I. ...

- II. **Monumento Histórico Civil Relevante por Determinación de Ley:** Son los que establece la Ley Federal, y que se refiere a los bienes inmuebles considerados arquitectura civil relevante, realizados entre los siglos XVI y XIX;

De la III. a la IX. ...

Artículo 69. ...

I. ...

- II. **Monumento Histórico Civil Relevante:** Conservación y Restauración especializada;

III. **Monumento Artístico:** Conservación y Restauración;

IV. Inmueble de Valor Artístico Relevante: Conservación y Restauración especializada;

V. **Inmueble de Valor Histórico Ambiental:** Conservación, Restauración especializada y Adaptación controlada;

VI. **Inmueble de Valor Artístico Ambiental:** Conservación, Restauración especializada y Adaptación controlada;

VII. y VIII. ...

IX. **Baldío o Predio sin Edificación:** Adecuación a la imagen urbana.

Artículo 70. Cuando por las características de las solicitudes de intervenciones en el Patrimonio Cultural Urbano del Municipio, sea necesario realizar inspecciones físicas, o su entorno, podrá acordarlo la Dirección, la decisión será informada al

particular por cualquier medio que asegure la comunicación y posibilite la inspección, con señalamiento de día y hora para su desahogo. Las observaciones que se tengan con motivo de la inspección deberán ser anotadas para ser anexadas al expediente.

Artículo 72. En bienes inmuebles que se identifiquen dentro de las fracciones I a la VI del artículo 68 de este Reglamento, que hayan sido demolidos sin las autorizaciones correspondientes, serán sancionados con la suspensión total de cualquier tipo de licencia, ya sea para construcción o funcionamiento, proyecto u obra de intervención en un periodo de 3 años, así como lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, salvo que la licencia sea con el fin de reconstruirla en su estado original.

Artículo 78. Le corresponde a la Coordinación General de Servicios Públicos Municipales, la vigilancia de que la comunidad aporte los recursos necesarios para la expansión o el mejoramiento de los servicios públicos domiciliarios, en concertación con las empresas de servicios públicos domiciliarios y el Municipio, derivado de los acuerdos alcanzados en el convenio.

Artículo 79. Las Áreas de Cesión para Destinos se clasifican en:

- I. **Cesiones para Equipamiento:** Corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor que realice cualquier Acción Urbanística de las descritas en este título, cede, a título gratuito al Municipio, al término de la Acción Urbanística, la superficie correspondiente;
- II. **Espacios Abiertos:** Comprenden aquellas áreas en las que solo deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados; para su clasificación y radio de influencia;

De la III. a la V. ...

Artículo 80. Las Cesiones para Destinos se aplican en áreas de Reserva Urbana como en Áreas de Renovación Urbana, bajo las siguientes consideraciones:

- I. ...
- II. En Áreas de Renovación Urbana, se aplicaran en zonas ya urbanizadas que se pretenda modificar cambiando la utilización del suelo o alterando la densidad de edificación indicada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y que como consecuencia, se incremente la densidad de población, demandará mayores servicios públicos, o por no contar anteriormente con ellos, en el entendido de que el equipamiento existente o futuro corresponda al nivel de servicio requerido; contará para la dosificación respectiva, para lo cual deberá realizarse un Estudio de capacidades de equipamiento.

Se entenderá por Conjunto Habitacional la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en varias obras de edificación en un área determinada con

vías públicas en su interior, tal y como lo establece la fracción XXVI del artículo 5 del Código.

Artículo 81. Quedaran exentas de otorgar áreas de cesión, las acciones urbanas que se encuentren en áreas de renovación urbana, cuando se acredite, a través de un estudio de capacidades de equipamiento que el área urbana de que se trate cuente con el equipamiento necesario para atender a la población existente y la proyectada por la acción urbana promovida y por lo tanto no se requieren mayores áreas de cesión.

- I. El estudio de capacidades de equipamiento deberá contar con los siguientes criterios generales:
 - a) Fundamentación Jurídica: Establecer cada supuesto conforme a la reglamentación vigente aplicable y la vinculación del proyecto con los ordenamientos legales correspondientes;
 - b) Objetivos: Se especifique el objeto y alcance del estudio;
 - c) Datos Generales, Datos generales del promovente y responsables del estudio;
 - d) Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos;
 - e) Definir Área de Aplicación, (superficie total, de restricciones y neta);
 - f) Determinar la población existente en el área de estudio;
 - g) Anexar la población acumulada en el área de estudio por los proyectos ingresados de la misma, así como del proyecto que se promueve (datos proporcionados por la Dirección del Ordenamiento del Territorio);
 - h) Anexar la población generada por la ejecución del área de estudio, analizar y evaluar impacto total;
 - i) Descripción del Proyecto: Tipo de Acción Urbanística a desarrollar, uso propuesto; y
 - j) Estructura Socioeconómica: Análisis de aquellos fenómenos sociales que afectan a la estructura social del área urbana impactada respecto a la población total de la misma.
- II. En el caso de Equipamiento para Educación, se deberá establecer si se cuenta dentro del área de estudio con servicios educativos, tipo o niveles de ellos con sus características generales (Jardín de Niños, Primaria, Secundaria, Preparatoria), si son públicos o privados y distancias al Predio del proyecto. Integrarse para el análisis aquel equipamiento ubicado en el área de estudio y en el entorno inmediato, conforme a los radios de influencia establecidos en las normas de El Instituto Nacional de la Infraestructura Física Educativa, INIFED, y/o la Secretaría de Desarrollo Social, SEDESOL.
- III. En el caso de Equipamiento para Salud, se determinará si se cuenta dentro del área de estudio con servicios de salud, tipos o niveles de ellos con sus características generales (unidad médica de primer contacto, hospital, centro de especialidades, etc.), si son públicos o privados y distancias a la zona de proyecto, en un radio de 1 kilómetro. Integrarse para el análisis aquel equipamiento ubicado en el área de estudio y en el entorno

inmediato, conforme a los radios de influencia establecidos en las normas de la Secretaría de Desarrollo Social, SEDESOL

- IV. En el caso de Equipamiento para Espacios verdes y abiertos, se deberá describir si se cuenta dentro del área de estudio con espacios verdes (Jardín vecinal, parque barrial, parque distrital, camellones, etc.), con sus características generales, si son públicos o privados, el responsable de su mantenimiento y su ubicación en la zona del proyecto. Describir en forma general la vegetación existente en ellos, sus características y sus condiciones fitosanitarias.
- V. Conclusiones: Se deberá especificar de manera concreta el análisis de aquellos fenómenos sociales que afectan a la estructura social del área de estudio, así como si resulta necesario el otorgamiento de áreas de cesión para equipamiento o no.

Artículo 81 bis. Quedarán exentas de otorgar áreas de cesión las acciones urbanísticas que ya hubieran sido afectadas por este concepto y no se requiera para su ejecución de nuevas áreas de cesión, de conformidad a lo establecido en el artículo 175 del Código Urbano.

Artículo 83. ...

- I. ...
 - a) ...
 - b) ...
 - c) ...
 - d) En las zonas de Comercio y Servicios, la cesión al Ayuntamiento comprenderá el 13% de la superficie bruta del área de aplicación, de la Acción Urbanística a desarrollar; y
 - e) ...
- II. y III. ...

Artículo 84. En el caso de zonas habitacionales en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea, en suelo urbanizable, la superficie relativa a las Áreas de Cesión para Equipamiento, se calculará en razón de tres metros cuadrados por habitante, considerando el promedio de ocupantes por vivienda, establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, sin que pueda exceder del 24% de la superficie bruta de aplicación de la Acción Urbanística a desarrollar.

- I. Derogado.
- II. En el caso de incrementos de densidades para uso habitacional, en donde sí se requieran áreas de cesión, se calcula el área de cesión considerando únicamente dicho incremento; y
- III. ...

Artículo 85. Las Áreas de Cesión para Destinos deberán cumplir las siguientes características:

- I. Los niveles de servicio y compatibilidad, así como las dimensiones mínimas para el Equipamiento;
- II. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; restricciones por paso de infraestructura y sus instalaciones, o cualquier área protegida o no urbanizable;

De la III. a la VI. ...

- VII. Las áreas de cesión para destinos, deberán de colocarse con frente a la o las vialidades de la jerarquía que corresponda en función al tipo del equipamiento institucional requerido;
- VIII. No podrá tener una superficie menor a 300 metros cuadrados. El ancho del área de cesión no deberá ser menor a 15 metros o, en caso de tratarse de un parque lineal de 12 metros; y
- IX. Cuando las áreas de cesión sean menores a 1000 metros cuadrados, no podrán disgregarse.

Artículo 88. Las áreas de cesión serán inalienables e imprescriptibles, y solo podrán utilizarse para los fines descritos en este capítulo, y no podrán otorgarse concesiones sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares, asociaciones vecinales o instituciones de derecho público o privado, garantizando siempre su uso público. En los casos en los que sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, la autoridad municipal deberá contar con el acuerdo de aprobación del Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 89. En las obras de urbanización que se realicen por etapas, se deberá garantizar el total de la superficie de las Áreas de Cesiones para Destinos, realizándose las obras mínimas de urbanización y las de equipamiento, en proporción al grado de avance de la urbanización.

Artículo 93. Las áreas de cesión deberán contar con el visto bueno de la Dirección encargada de la autorización y de la recepción de las obras de urbanización, sin lo cual no se podrá proceder a la recepción de las obras de urbanización. Una vez que se reciban las obras de urbanización, el Ayuntamiento estará obligado a gestionar los servicios básicos y el equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a la modalidad de la Acción Urbanística.

Artículo 94. Cuando a juicio de la autoridad municipal, las áreas de cesión no sean útiles para fines públicos o que, por las características del Predio en el que se realice la Acción Urbanística, este no pueda otorgar dicha área de cesión en el mismo Predio, estas podrán permutarse por otros terrenos, sujetos a las siguientes reglas:

- I. No podrán permutarse áreas de cesión para destinos por vialidades;
- II. Solo podrán ser objeto de permuta parcial las áreas destinadas para equipamiento, cuando no sean útiles para el municipio; la falta de utilidad deberá comprobarse en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento que autorice la permuta, la cual no podrá rebasar el 20 % por ciento del área de cesión a que esté obligado el urbanizador;

- III. Únicamente se podrán recibir a cambio áreas que constituyan reserva territorial o para la protección ambiental de los centros de población previstas en los planes municipales aplicables;
- IV. Para cuantificar los términos del intercambio las áreas de cesión se valorarán incorporando el costo del terreno, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador haya sufragado o deba sufragar; contra el valor comercial del terreno que se proponga permutar;
- V. El terreno que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser dentro del mismo plan de centro de población;
- VI. Se requerirá acuerdo del Pleno del Ayuntamiento para la permuta de que se trate;
- VI La permuta no podrá ser mayor del 50% del área de cesión a que este obligado el urbanizador en el caso de usos habitacionales, con excepción de predios intraurbanos no mayores a 10,000 metros, cuyo porcentaje podrá ser total; y
- VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación.

Artículo 95. La Dirección operará un Sistema de Áreas de Cesión para Destino de la siguiente manera:

- I. Con base en los diagnósticos realizados en los Planes Parciales, identificará las zonas con mayores carencias de equipamiento y de áreas verdes públicas, ubicando en estas zonas, predios o baldíos susceptibles de compra por el desarrollador que pretenda realizar la permuta de áreas de cesión;
- II. Cuando una Acción Urbanística quiera permutar su área de cesión, la Dirección encargada de la autorización y de la recepción de las obras de urbanización definirá en dónde se ubicará la misma, debiendo elegir el desarrollador entre los predios señalados en el listado previsto en la fracción que antecede. En todo caso la permuta deberá ser aprobada por el Pleno del Ayuntamiento;
- III. La compra en este terreno se realizará tomando en cuenta el valor comercial del suelo en el área generadora del área de cesión de conformidad a lo establecido por la fracción IV, del artículo 94 de este Reglamento. Dicho valor será el que se aplique para la compra del terreno a permutar en la zona receptora del área de cesión; y
- IV. ...

Artículo 96. Dentro de los PIUEs, las áreas de cesión podrán permutarse por las siguientes:

- I. Obras de Infraestructura: Se calculará a razón a la superficie de área de cesión que estaría obligado a otorgar y permutar, dependiendo del porcentaje por el tipo de Acción Urbanística, y considerando el costo del

- terreno, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador haya sufragado o deba sufragar; y
- II. El valor que tendría dicha área de cesión, será el que se destine a obras de infraestructura. El proyecto de obra de infraestructura se ubicará en el área colindante al Predio de la Acción Urbanística y deberá ser previamente validado por la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 100. La Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano es promovida por el solicitante receptor, cuyo predio sea susceptible de realizar tal acción; y estará controlada por la Dirección en coadyuvancia con la Dirección de Innovación Gubernamental, mediante la utilización de las plataformas digitales para el Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, los procedimientos, la participación de dependencias y la creación del Fondo del Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano para tal fin.

Artículo 105. La Dirección deberá administrar el Inventario y Catálogo del Patrimonio Cultural Urbano Arquitectónico y de los predios de Valor Natural Ambiental del Municipio, instrumento que almacenará la información relativa al estado de conservación de la finca, su valor artístico, su planta física, el potencial de desarrollo de cada Predio respecto a las Normas de Control a la Urbanización y Edificación establecidas para la Zonificación Secundaria en los Planes Parciales, así como su historial de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, mismo con la que podrá emitirse la ficha técnica para la obtención del ingreso al Sistema de Registro de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano.

Artículo 106. Derogado.

Artículo 109. Los recursos recaudados por el ejercicio del mecanismo de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, deberán ser ingresados por conducto de la Hacienda Municipal, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco y de la Ley de Ingresos vigente para el Municipio. La Tesorería Municipal en la iniciativa de Presupuesto de Egresos de cada año, establecerá que los recursos recaudados se asignarán estrictamente a las áreas generadoras de Trasterencia de Derechos de Desarrollo Urbano, bajo los siguientes fondos:

- I. ...
- II. ...
- III. **Fondo para la Conservación del Patrimonio Cultural Arquitectónico:** Los recursos serán para la conservación y restauración de las fincas que han generado la Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, y su instrumentación estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas, dando prioridad a los elementos del patrimonio edificado identificados como monumentos históricos, monumentos artísticos, bienes inmuebles de valor artístico relevante, así como los que son de valor histórico o artístico ambiental, debiendo emplearse estos recursos en las fincas que han cedido sus derechos; y
- IV. ...

Artículo 110. El apoyo económico proveniente del fondo, para la conservación del patrimonio cultural arquitectónico, será entregado al propietario o representante legal del Predio que generó los Derechos de Desarrollo Urbano, debidamente inscrito en el Inventario y Catálogo del Patrimonio Cultural Arquitectónico del Municipio de Guadalajara, o en los inventarios de competencia estatal y federal; y deberá ser aplicado por la Dirección de Obras Públicas a las Obras de Restauración y Conservación de las Fincas Generadoras de Derechos de Desarrollo Urbano.

Artículo 117. Para los supuestos de las fracciones I y II del artículo anterior, la autorización del PIUE no requiere realizar procedimientos especiales a los previstos para los Instrumentos de Planeación Urbana del Sistema Municipal de Planeación de conformidad al Código.

Artículo 120. Los PIUEs deberán especificar sus límites de aplicación y en coherencia con su objetivo, y podrán aplicar las siguientes estrategias de desarrollo y, en su caso, incentivos fiscales contemplados en el artículo 16 Capítulo IV de la Ley de Ingresos del Municipio:

I. Derogado.

II. ...

III. Recibir derechos de desarrollo, de acuerdo al Capítulo VIII del Título Segundo del presente Reglamento;

De la IV. a la V. ...

VI. Tendrán descuentos en pagos de licencia de construcción cuando contemplen plantas bajas activas, prevean obras de accesibilidad universal en proyecto y demuestren una reducción de espacios para vehículos del 60%; y

VII. En edificaciones y urbanizaciones con certificación sustentable, se podrán realizar descuentos, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos vigente para el municipio.

Artículo 124. Tanto el Dictamen de Usos y Destinos como el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, establecen las disposiciones legales necesarias para el aprovechamiento de predios y edificaciones localizados en el territorio municipal, lo anterior conforme a lo dispuesto por los Planes Parciales y este Reglamento. Ambos son prerequisite para la obtención de licencias de urbanización, subdivisión, construcción, ampliación, y licencia municipal de giros de impacto alto y máximo. La emisión de ambos tipos de dictámenes estará a cargo de la Dirección.

...

...

Artículo 125. La fundamentación y ordenamiento del Dictamen de Usos y Destinos como el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, se determinará de conformidad con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes que de este se deriven, y el presente Reglamento.

Además de las disposiciones y normatividad que se especifique en los dictámenes arriba señalados como de cumplimiento obligatorio, las acciones urbanísticas

deberán sujetarse al resto de la reglamentación federal, estatal y/o municipal aplicable a cada caso, aun cuando esta no se contenga o se haga referencia a ellas en dichas certificaciones.

Artículo 126. La solicitud de Dictamen de Usos y Destinos como el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, deberá acompañarse en original para cotejo, y copia simple de lo siguiente:

De la **I.** a la **V.** ...

Artículo 127. La solicitud de Dictamen de Usos y Destinos como el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos deberá contener:

I. Nombre completo del propietario y promotor, y de representante legal, en su caso, así como correo electrónico para recibir notificaciones;

De la **II.** a la **VI.** ...

...

Artículo 128. El procedimiento para la tramitación del Dictamen de Usos y Destinos como el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos es el siguiente:

I. Entrega de los requisitos señalados en el artículo anterior, en la Ventanilla de la Dirección;

II. El plazo máximo para la respuesta del Dictamen de Usos y Destinos será de 5 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la recepción de la documentación;

III. ...

IV. La expedición del dictamen, se notificará al solicitante por medio de listas fijadas en el domicilio de la Dirección, de conformidad al artículo 84 fracción V de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios; y

V. La entrega del trámite concluido se efectuará a través de la Ventanilla de Entrega de la Dirección, en la cual el dictamen quedará a disposición del solicitante por un periodo de tres meses; una vez cumplido el plazo anterior sin que el solicitante o promotor acuda a recogerlo, se entenderá la falta de interés jurídico y se archivará el trámite como asunto concluido. De requerirse posterior al plazo mencionado, se deberá tramitar un nuevo dictamen.

Artículo 129. La Dirección podrá emitir, de conformidad a los artículos 21 y 35 del Reglamento del Acto y del Procedimiento Administrativo del Municipio de Guadalajara, una prevención al solicitante durante el proceso de dictaminación, notificando dicha prevención a su correo electrónico o bien por medio de listas fijadas en el domicilio de la Dirección, con la finalidad de contar con los mejores elementos para la emisión del dictamen. La documentación relativa a la prevención deberá ingresar por la Ventanilla de la citada Dirección, con el sello de acuse de recibido de la fecha de ingreso. Si la documentación es ingresada en un plazo que exceda el establecido en el Reglamento del Acto y del Procedimiento Administrativo

del Municipio, la Dirección deberá informar por escrito al solicitante que el trámite es desechado debido a la falta de elementos para la dictaminación.

Artículo 130. El Dictamen de Usos y Destinos, es el documento mediante el cual se certificará la clasificación y utilización determinadas para el Predio en la zonificación vigente, para los efectos legales de actos o documentos donde se requiera.

- I. Derogado.
- II. Derogado.
- III. Derogado.
- IV. Derogado.
- V. Derogado.
- VI. Derogado.
- VII. Derogado.

Artículo 131. El Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, fundado en el Plan y en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, es el documento donde se precisarán las normas y lineamientos para la elaboración del plan de urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización o el Proyecto de Edificación, así como las normas a las que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado y sus Municipios.

- I. Derogado.
- II. Derogado.
- III. Derogado.
- IV. Derogado.
- V. Derogado.
- VI. Derogado.
- VII. Derogado.
- VIII. Derogado.
- IX. Derogado.
- X. Derogado.
- XI. Derogado.
- XII. Derogado.
- XIII. Derogado.
- XIV. Derogado.
- XV. Derogado.

Artículo 132. Para la emisión del Dictamen de Usos y Destinos, así como del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, la Dirección de Ordenamiento del Territorio podrá ordenar que se lleven a cabo estudios técnicos, visitas de campo o cualquier otro recurso que le permita tener los mejores elementos para la correcta dictaminación.

Artículo 134. En caso de que el Predio se localice en un polígono o perímetro de protección al patrimonio, o se encuentre incluido en los inventarios o listados de competencia federal, estatal o municipal en materia de protección al patrimonio cultural urbano, se deberá incluir la clasificación del bien inmueble de cuya

intervención se solicita, y de ser el caso, derivar al solicitante con la instancia o dependencia competente para que esta emita la licencia, autorización o dictamen técnico respectivo.

Artículo 135. En el caso de bienes inmuebles de competencia exclusiva federal o estatal, la resolución del dictamen será siempre respecto de los temas que sean competencia del Municipio, de conformidad a lo señalado en el Programa, Plan, Planes Parciales y el presente Reglamento, quedando condicionado a cumplir con los requerimientos solicitados por dichas dependencias.

Artículo 138. Toda acción en áreas y predios que genere la transformación del suelo rústico a urbano; así como la autorización de subdivisiones de predios urbanos y rústicos, fusiones, desarrollo de condominios, conjuntos urbanos y habitacionales, fraccionamiento de terrenos, los cambios en la utilización de estos, la rehabilitación de fincas y zonas urbanas, así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano; deberán atender lo conducente en las disposiciones aplicables en la materia, las disposiciones de los ordenamientos ecológicos regionales del estado y locales, así como los Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio, e Instrumentos de Planeación Urbana y los reglamentos municipales e intermunicipales que correspondan.

Artículo 143. ...

- I. ...
- II. Los planos de servicios en original que incluyen:
 - a) Planos del proyecto de obras e instalaciones técnicas, propias de la urbanización con descripciones correspondientes, que comprenden el plano de niveles de rasantes y plataformas indicando las zonas de cortes y rellenos; el proyecto de la red de agua potable con la autorización del Sistema Intermunicipal de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de la Zona Metropolitana de Guadalajara, o el organismo operador; el Proyecto de la Red o del Sistema de Desalojo de las Aguas Residuales y Pluviales con la Autorización del Sistema Intermunicipal de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de la Zona Metropolitana de Guadalajara, o el organismo operador; el proyecto de la red de electrificación y del alumbrado público con autorización de Comisión Federal de Electricidad, CFE, y planos del proyecto de pavimentos, mecánica de suelos y características del tipo de pavimentos conforme a las normas de construcción; y
 - b) ...
- III. ...
- IV. La documentación complementaria:
 - a) ...
 - b) La autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlen los diferentes servicios públicos. El

Proyecto Definitivo de Urbanización se integrará con los documentos, que exige los artículos 234 y 235 del Código.

V. ...

Habiendo sido aprobado el Proyecto Definitivo de Urbanización por parte de la Dirección de Obras Públicas, esta emite la Licencia de Urbanización una vez que se haya enterado el pago de los derechos respectivos, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio vigente, en el tiempo máximo de respuesta establecido de 5 días hábiles.

Artículo 144. Para autorizar acciones urbanísticas mayores que requieran la obtención de Licencia de Urbanización, es requisito la elaboración del Proyecto de Integración Urbana, así como tramitar el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, de acuerdo con lo señalado en el Código.

Artículo 145. Una vez aprobado el Proyecto de Integración Urbana por la dependencia técnica, deberá elaborarse el Proyecto Definitivo de Urbanización de acuerdo con lo señalado en los artículos 257 y 258 del Código, observando las normas técnicas de diseño urbano, ingeniería urbana e ingeniería vial, señaladas en la normatividad legal y reglamentaria aplicable al momento de su elaboración.

Si dentro de un periodo de 30 días hábiles, el promotor, urbanizador o propietario no cumplen con la corrección de las observaciones hechas en la revisión de su proyecto definitivo, se le tendrá por desechado su trámite y podrá solicitar la devolución de su expediente, teniendo que volver a iniciar su trámite de Licencia de Urbanización con una nueva solicitud.

Artículo 150. Recibida la manifestación de terminación de obra, la Dirección de Obras Públicas realizará la inspección correspondiente para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la Licencia de Urbanización respectiva, comparando lo ejecutado con los planos de proyecto y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la Licencia de Urbanización. Una vez cumplido lo anterior, se procede a la entrega de la obra por parte del urbanizador y a la recepción de la misma por parte de la autoridad municipal, a través de un acta de certificación de hechos ante Notario Público, constituyéndose desde este momento la autoridad municipal, como responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización. La Dirección de Obras Públicas permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre y cuando las mismas sean manifestadas a la autoridad municipal para su previa autorización y que no afecten las restricciones y condiciones marcadas en el Programa, el Plan y/o los Planes Parciales o en los dictámenes y normas de este Reglamento.

...
...

Artículo 152. Es requisito indispensable para las obras de urbanización, el otorgar por parte del urbanizador, una fianza de conformidad a la Ley de Ingresos vigente,

con el fin de garantizar los vicios ocultos de las obras, por un plazo no menor de 2 años a partir de la fecha de recepción y certificado de habitabilidad en su caso.

Artículo 154. Con fundamento en lo que señala el artículo 267 fracción III del Código, la suspensión de la Licencia de Urbanización tendrá como máximo un periodo de gracia de 2 años, si al término de este no ha sido reactivada, para continuar vigente deberá pagar el refrendo correspondiente por el tiempo posterior requerido, mismo que será cuantificado en base a lo que señale la Ley de Ingresos Municipal vigente al momento de su petición.

Artículo 156. Cuando se pretenda realizar obras de urbanización, condominios o conjuntos habitacionales, subdivisiones y relotificaciones en cualquiera de los tipos de zona, y que de acuerdo a su respectivo Plan Parcial de Desarrollo Urbano presente restricción por traza vial, automáticamente deberá tramitar su Licencia de Urbanización y por ende la aplicación de la normatividad correspondiente, como es el caso de las Áreas de Cesión para Destinos.

CAPÍTULO IV De las Licencias de Construcción

Artículo 157. Para iniciar el proceso de autorización de licencia de construcción, es necesario obtener previamente el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, el cual deberá respetar los lineamientos técnicos y legales establecidos en el Programa, el Plan, Planes Parciales y demás normatividad aplicable a la materia. Queda exenta de esta obligación la vivienda unifamiliar.

Artículo 160. Toda construcción que se pretenda realizar requerirá de la licencia de construcción, con excepción de aquellos casos señalados en el artículo 163 del presente Reglamento, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables; y conforme a las normas establecidas en el Código, sus disposiciones reglamentarias, las normas específicas para la clasificación y el género respectivo como mínimo y se sujetarán a lo establecido en el presente Reglamento y demás leyes, reglamentos y normas técnicas aplicables, debiendo para tal efecto:

De la I. a la VII. ...

VIII. Cumplir con lo previsto en el dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil y Bomberos para realizar trabajos en altura.

Artículo 161. En toda Acción Urbanística mayor, pública o privada realizadas y autorizadas por el Ayuntamiento, el propietario o promotor deberá colocar en la banqueta, como mínimo, un árbol a cada 6 metros lineales con relación del frente del Predio, cuyas dimensiones mínimas son las siguientes:

I. Cada árbol deberá tener una altura de 2.5 metros de altura y un diámetro de tronco de 1.5 pulgadas medida a 15 centímetros del cuello de la raíz; y

- II. Las especies deben ser de las variedades establecidas en el ordenamiento regulador en materia de parques, jardines y recursos forestales en el municipio.

Salvo imposibilidad manifiesta, se puede eximir la norma establecida en el párrafo anterior, previa autorización de la dependencia técnica que emita la licencia correspondiente, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa en materia de banquetas de este Reglamento.

En toda Acción Urbanística pública y privada autorizada, solo se permitirá el derribo o poda de árboles que se ubiquen dentro del predio, bajo los términos que establezca el dictamen que al efecto emita la Dirección de Parques y Jardines.

Artículo 162. Previo a otorgar permisos para nuevas construcciones en áreas no urbanizadas, además de cumplir con lo establecido en el Capítulo III De las Urbanizaciones de este Reglamento, deberá contar con la factibilidad de servicios hidráulicos, la cual se tramitará en el organismo operador correspondiente.

Artículo 163. Para la expedición de licencias, los trabajos de rehabilitación, pueden realizarse sin permiso de construcción siempre y cuando no se trate de bienes inmuebles patrimoniales registrados en inventarios de competencia federal, estatal o municipal en materia de conservación, protección y preservación del patrimonio cultural urbano, de conformidad a las disposiciones reglamentarias en la materia; a estas últimas, únicamente se les requiere el dictamen favorable previo emitido por la autoridad federal, estatal o municipal competente, con excepción de las fincas catalogadas como Ambientales y no Ambientales, que no necesiten dictamen de la autoridad en materia de patrimonio, tratándose sólo de alguno de los siguientes casos:

- I. Construcción y reparación de banquetas;
- II. Reparaciones, reposición de acabados, trabajos de mantenimiento o mejoramiento llevados a cabo en el interior de una edificación, siempre y cuando no impliquen modificaciones estructurales, de espacios, del estado original de la edificación o de cambios de uso de suelo;
- III. Trabajos de mantenimiento, reparación, reposición de acabados de fachadas menores a 2 niveles, rejas o marquesinas que no modifiquen el estado original de la edificación;
- IV. Acciones emergentes para prevención de accidentes, con reserva de comunicar a la Dirección de Obras Públicas dentro del plazo menor a las setenta y dos horas a partir de la iniciación de las obras;
- V. Construcciones de carácter provisional dentro del Predio, para uso de oficina de obra, bodegas, letrinas o vigilancia en el Predio donde se edifique la obra y los servicios provisionales correspondientes, entendiéndose que estas construcciones provisionales solo se utilizarán durante el tiempo de ejecución de la obra y al término de la misma deberán ser retiradas por el responsable de la obra;

- VI. Reparaciones en instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, que no impliquen ningún tipo de ampliaciones o modificaciones a la estructura de la finca; e
- VII. Impermeabilizaciones, reparaciones integrales de azoteas sin afectar los elementos estructurales.

...

Artículo 166. Para hacer modificaciones al proyecto original, estas se deben presentar para validación de la Dirección de Obras Públicas y deben sujetarse al mismo uso y superficie del proyecto autorizado y durante el tiempo de vigencia de la licencia. Todo cambio debe respetar las disposiciones de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano y el presente Reglamento y las restricciones y especificaciones del dictamen, alineamiento y demás autorizaciones de acuerdo a la naturaleza de la Acción Urbanística, en caso de no cumplirse, se aplicarán las sanciones correspondientes.

Artículo 169. Se requiere de estudios de impacto al tránsito como parte integral de los Proyectos de Integración Urbana o del Proyecto Definitivo de Urbanización y arquitectónico, en todas aquellas acciones urbanísticas y de edificación que por su naturaleza o la magnitud de sus efectos en el contexto urbano presenten impactos de alcance zonal, urbano o regional, de conformidad con los lineamientos y disposiciones técnicas emitidas por la Dirección de Movilidad y Transporte considerando para ello los siguientes usos y criterios:

De la I. a la VII. ...

- VIII. Conjuntos habitacionales de alta densidad plurifamiliar vertical de más de 500 viviendas.
- IX. Derogado.

Artículo 170. Se requiere de estudios de integración vial como parte integral del Proyecto Definitivo de Urbanización en los casos en que lo determine la normatividad en materia de movilidad y transporte que el Ayuntamiento emita para tales efectos. El objeto de este estudio es regular y establecer el diseño de las entradas, salidas y ubicación de todos aquellos predios de carácter público o privado que por las características de su giro requieran un análisis de factibilidad, así como la relación de estos con el espacio público con el fin de minimizar los problemas que se causan al tránsito de peatones, ciclistas y vehículos sobre la vía pública afectada.

Artículo 171. Los estudios de impacto al tránsito, así como de integración vial, también denominados de ingresos y salidas, se deberán realizar tanto para los desarrollos urbanos en el proceso de ejecución del Proyecto Definitivo de Urbanización como para las obras de edificación, durante la elaboración de los estudios y proyectos constructivos. Con los resultados de estos estudios, se deberá conocer la forma como la utilización del uso del suelo puede afectar el sistema vial y de transporte en donde se encuentre enclavado, los requerimientos que deban aplicarse para mantener o mejorar el nivel de servicio de estos sistemas y garantizar

la seguridad vial. De la misma forma se deberá conocer la compatibilidad en materia de acciones de vialidad y transporte que marque el presente Reglamento y los Instrumentos de Planeación del Territorio.

Artículo 172. Toda solicitud para la dictaminación de estudio de impacto al tránsito o de integración vial, será parte integral y considerada como ingeniería en los procesos de licencia para un Proyecto Definitivo de Urbanización o construcción, y deberá ir acompañada de la carta de aceptación del perito corresponsable en los términos de lo establecido en este Reglamento, solo se autorizarán como peritos corresponsables para definir la ingeniería de tránsito en obras de urbanización y/o edificación, los profesionistas con título de arquitecto, ingeniero civil o profesiones afines, conforme las reglas que expida para este dictamen la Dirección de Movilidad y Transporte.

Artículo 174. La Dirección de Movilidad y Transporte emitirá los lineamientos para la reducción del número de cajones de estacionamiento, con estricto apego al reglamento de la materia y la normatividad municipal aplicable. Para la aplicación de estos lineamientos para cualquier desarrollo inmobiliario, estará sujeto al visto bueno de esta dependencia, previo ingreso del proyecto arquitectónico, con la finalidad de reducir el número de viajes en automóvil particular y promover la multimodalidad.

Artículo 175. La Dirección de Movilidad y Transporte, será la encargada de otorgar vistos buenos a todas aquellas modificaciones efectuadas por particulares, que se realicen en espacio público en materia de infraestructura peatonal y equipamiento ciclista; asimismo autorizará las permutas de cajones de estacionamientos por infraestructura peatonal, ciclista y/o área verde.

Artículo 176. Derogado.

Artículo 178. La solicitud de estudios de impacto al tránsito o de integración vial se presentará en la Dirección de Movilidad y Transporte, deberá contener el nombre del promovente y correo electrónico para recibir notificaciones, y deberá acompañarse en original para cotejo, y copia simple de lo siguiente:

- I. Dictamen de Trazo, Usos y Destinos del Suelo favorable;
- II. Alineamiento y número oficial;
- III. Copia de escritura que ampare la propiedad del Predio;
- IV. Copia del Acta Constitutiva en caso de tratarse de persona jurídica;
- V. Oficio en el cual se especifique el nombre completo del propietario y promotor, del representante legal en su caso, datos de ubicación del Predio objeto del trámite, domicilio y colonia, así como del uso(s) proyectado;
- VI. Carta poder Certificada con membrete de la empresa, indicando el trámite a realizar con 2 testigos, expedida por el propietario o representante legal hacia el técnico responsable que realizará el estudio de impacto al tránsito o de integración vial;
- VII. Identificación oficial del propietario, del promotor y del técnico responsable;
- VIII. Pago de derechos para revisión y emisión de dictamen;

- IX.** Número de Registro asignado al Profesionista con Cédula Profesional (urbanista, arquitecto o ingeniero en transporte) que será el responsable técnico del estudio;
- X.** Planos impresos formato 60 x 90 y en digital del proyecto ejecutivo de la promoción urbana sujeta a dictaminación, firmada por el perito responsable del proyecto; y
- XI.** Bitácora electrónica, (física en su caso), aperturada y aprobado su programa de trabajo por parte del Área de Gestión del Transporte y Tránsito.

Cuando la solicitud que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, la Dirección de Movilidad y Transporte deberá prevenir a los interesados por una sola vez, notificándolo al correo electrónico proporcionado en su solicitud y para que subsanen la omisión dentro de cinco días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite.

Artículo 179. Los estudios de impacto al tránsito deberán contener como mínimo, lo siguiente:

- I. y II.** ...
- III.** Definición de la zona en estudio y su área de influencia:
 - a)** Localización del Predio en estudio; y
 - b)** Determinación de las áreas de influencia, directa e indirecta.
- IV.** Diagnóstico Integral:
 - a)** Descripción del sistema y/o estructura vial existente;
 - b)** Determinación física de las vialidades al momento del estudio;
 - Del **c)** al **h)** ...
- V.** Investigación de los usos del suelo actuales y futuros dentro del área en estudio:
 - a)** ...
 - b)** Previsiones de usos del suelo, proyectos urbanos y viales de acuerdo al plan parcial de desarrollo urbano vigente; y
 - c)** Presentación y explicación del dictamen de uso del suelo respecto a condicionantes de diseño, (movilidad y transporte), que deberá resolver el desarrollo en su Predio y área inmediata.
- VI.** Determinación física de la operación del transporte colectivo en el área y sus perspectivas en desarrollo:
 - a)** y **b)** ...
- VII.** Levantamiento de la información sobre volúmenes de tránsito en días y horas representativas:
 - a)** ...
- VIII.** Análisis de accidentes de tránsito en la zona:
 - a)** ...
- IX.** Velocidades y tiempos de recorrido:
 - a)** ...
- X. y XI.** ...

XII. Generación, distribución y asignación de viajes futuros:
Del **a)** al **c)** ...
De la **XIII.** a la **XVI.** ...

Artículo 180. Los estudios de integración vial (ingresos y salidas) deberán contener:

I. y II. ...

III. Definición de la zona en estudio y su área de influencia:

- a)** Localización del Predio en estudio; y
- b)** Determinación de las áreas de influencia, directa e indirecta.

IV. Diagnóstico Integral:

- a)** Descripción del sistema y/o estructura vial existente;
 - b)** Determinación física de las vialidades al momento del estudio;
- Del **c)** al **h)** ...

V.

...

- a)** ...
- b)** Previsiones de usos del suelo, proyectos urbanos y viales de acuerdo al plan parcial de desarrollo urbano vigente; y
- c)** Presentación y explicación del dictamen de uso del suelo respecto a condicionantes de diseño, (movilidad y transporte), que deberá resolver el desarrollo en su Predio y área inmediata.

VI. Determinación física de la operación del transporte colectivo en el área y sus perspectivas en desarrollo:

a) y **b)** ...

VII. Levantamiento de la información sobre volúmenes de tránsito en días y horas representativas:

a) ...

VIII. Análisis de accidentes de tránsito en la zona:

a) ...

IX. Velocidades y tiempos de recorrido:

a) ...

De la **X.** a la **XIII.** ...

Artículo 182. Le corresponde al Municipio, a través de la Dirección de Medio Ambiente, evaluar el impacto ambiental respecto de obras o actividades que no sean competencia de la Federación o del Estado, que se realicen íntegramente dentro del territorio municipal.

Asimismo es competencia de la Dirección de Medio Ambiente, llevar a cabo la evaluación en materia de impacto ambiental de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano municipal o de ordenamiento ecológico del territorio, así como su modificación previamente a su autorización.

Artículo 183. Las personas físicas o jurídicas interesadas en la realización de las siguientes acciones urbanísticas, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental emitida por la Dirección de Medio Ambiente:

- I. Conjuntos Habitacionales Plurifamiliares Horizontales a partir de 20 unidades de vivienda o 3500 metros cuadrados de construcción;
- II. Edificaciones de cualquier uso, mayores a 6 niveles o mayores a 3500 mil metros cuadrados de construcción;
- III. Ductos y/o canalizaciones a partir de 300 metros cúbicos;
- IV. Los Proyectos Definitivos de Urbanización que modifiquen el uso de suelo aprobado en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano;
- V. Las vías de comunicación y las obras públicas de competencia municipal, que comprendan o se ubiquen exclusivamente en su jurisdicción;
- VI. Ampliación de establecimientos comerciales y de servicios que rebasen los 3500 metros cuadrados de construcción;
- VII. Construcción, ampliación y/o remodelación de obras de infraestructura urbana municipal o estatal a partir de 3000 metros cuadrados de construcción; y
- VIII. Las edificaciones de cualquier uso que cuenten con más de dos sótanos.

Artículo 184. Derogado.

Artículo 184 bis. Para la expedición de la licencia de construcción se requiere cumplir con la Evaluación de Impacto Ambiental, referida en el artículo 183, así como cumplir con el reglamento en la materia y la guía técnica correspondiente.

Artículo 185. Derogado.

Artículo 189. Derogado.

Artículo 190. La expedición de la Licencia de Construcción, requiere cumplir con las normas técnicas vigentes establecidas por la Dirección de Protección Civil y Bomberos, siendo estos los que recaigan en cualquiera de las características siguientes:

- I. ...
- II ...
- III. Construcciones que por su uso albergarán en su interior más de 150 ocupantes;
- IV. Construcciones de uso Equipamientos de tipo educativo, bares, centros nocturnos, discotecas y centros de culto;
- V. Construcciones destinadas al comercio y almacenamiento de sustancias peligrosas, como gasolina, diésel, gas o carbón;
- VI. Construcciones de infraestructura de transportes, redes de drenaje y agua, fibra óptica, líneas eléctricas de mediana y alta tensión, líneas de gas natural; y
- VII. ...

Artículo 191. Para otorgar el visto bueno para el proceso constructivo y de demolición, la Dirección de Protección Civil y Bomberos propondrá la elaboración y expedición de las normas técnicas, en las que se fijarán los requerimientos para la

elaboración del estudio de riesgos de las acciones urbanísticas señaladas en el artículo anterior.

Artículo 192. Una vez recibidos los requisitos completos y correctos, la Dirección de Protección Civil y Bomberos elaborará y expedirá la constancia de medidas de seguridad favorable para el proceso constructivo en un plazo máximo de 20 días hábiles.

Artículo 193. Derogado.

Artículo 194. La vigencia de la constancia a que hace mención el artículo 192 de este reglamento, es de 1 año a partir del día siguiente de su emisión; antes del vencimiento de la misma, el interesado podrá solicitar su renovación y deberá de encontrarse vigente hasta en tanto se obtenga el certificado de habitabilidad correspondiente.

Artículo 195. La Dirección de Obras Públicas establecerá la delimitación y división de las colonias, así como la actualización de los nombres de calles, colonias y avenidas nuevas, debiendo dicha actualización estar sujeta a la norma técnica sobre domicilios geográficos establecida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI.

Artículo 198. Es facultad de la Dirección de Obras Públicas, previa solicitud de los interesados, indicar el número que corresponde a la entrada de cada finca o Predio, siempre que este tenga frente a la vía pública; y corresponderá a esta dependencia el control de la numeración y el autorizar u ordenar el cambio de un número cuando este sea irregular o provoque confusión, quedando obligado el propietario a colocar el nuevo número en un plazo no mayor de 10 días naturales de recibido el aviso correspondiente, con derecho a conservar el antiguo hasta por 90 días naturales después de dicha notificación.

Artículo 203. No podrán asignarse a las vialidades y demás sitios públicos municipales, los nombres de personas que desempeñan cargos públicos, municipales, estatales o federales, ni de sus cónyuges o parientes hasta en segundo grado, durante el periodo de su gestión y 2 periodos posteriores.

Artículo 207. Para el certificado de alineamiento y número oficial para predios urbanos y regulares el tiempo máximo de respuesta será de 3 días hábiles y se requerirá:

- I. La solicitud multitrámite elaborada;
- II. y III. ...
- IV. Croquis de ubicación del Predio, indicando los números oficiales de los vecinos colindantes, distancia a la esquina más próxima, ancho de banquetta y arroyo vehicular;
- V. Una copia del recibo oficial del pago del impuesto predial actualizado; sin perjuicio de que se trate de un Predio de origen ejidal;

- VI. ...
- VII. Una copia de resolución jurídica de subdivisión cuando sea aplicable; y
- VIII. ...

Artículo 209. No se autorizarán modificaciones a planos de alineamiento, números oficiales, derechos de vía, afectaciones y destinos para proyectos futuros de infraestructura o servicios y restricciones de construcción, cuando dicha modificación contravenga los objetivos, estrategias o disposiciones del Programa, del Plan o de los Planes Parciales.

Artículo 210. Las disposiciones generales para las canalizaciones son:

- I. ...
- II. El cruce del arroyo en calzadas, avenidas y calles, se hará por partes (para evitar el cierre del tránsito), excepto en los casos de ancho menor de 6 metros, en que se recabará el permiso correspondiente de la Dirección de Movilidad y Transporte del Municipio para el cierre total;

De la III. a la VIII. ...

Artículo 213. En cuanto a las losas de concreto hidráulico, el ejecutor deberá:

De la I. a la VII. ...

- VIII. Ejecutar la obra en pavimento de concreto hidráulico, sujetándose a las disposiciones complementarias que tenga a bien dictar la Dirección de Obras Públicas en cada caso, previa visita al lugar. El pavimento será repuesto de concreto hidráulico con una resistencia a la tensión por flexión $m_r=45$ kilogramos por centímetro cuadrado (alta resistencia rápida), con un espesor de losa de 1.25 veces del espesor original; se colarán alternadas en los cruceros usando formas machim-bradas y concreto premezclado, se utilizará vibrador de inmersión; el curado del concreto calafateo de juntas, será utilizando productos industriales de calidad reconocida, previa autorización de la Dirección de Obras Públicas, se utilizará adhesivo a base de resinas epóxicas u otro producto adecuado. Su colocación deberá contener algún elemento que permita la rápida identificación del servicio instalado.

Artículo 219. Las excavaciones o cortes de cualquier índole que se realicen en vía pública para instalaciones subterráneas y cuya profundidad sea mayor a 60 centímetros, requerirán de licencia de construcción suscrita por un Director responsable de obra. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por la licencia de construcción respectiva o se trate de pozos con línea de exploración para estudios de mecánica de suelos, o para obras de jardinería.

Artículo 222. Para las instalaciones subterráneas en la vía pública de redes de telecomunicaciones como fibra óptica, telefonía, televisión por cable, vigilancia, de electrificación, instalaciones o redes similares, el promovente deberá tramitar la Licencia de Canalización, presentando ante la Dirección de Obras Públicas el expediente con la documentación que a continuación se detalla, a efecto de que la dependencia valore su procedencia:

De la I. a la IV. ...

- V. Dictamen técnico emitido por la Dirección de Obras Públicas, a través del Área de Gestión de Recursos.

Una vez cubiertos los requisitos descritos anteriormente, la Dirección de Obras Públicas emitirá el dictamen técnico correspondiente. La Dirección de Obras Públicas con base en el referido dictamen, emitirá la autorización correspondiente, previo pago de los derechos municipales, pudiendo señalar en la misma la realización de actos de adecuación.

Artículo 224. Los residuos son responsabilidad de quien los genere, por lo que toda Acción Urbanística del suelo para el asentamiento humano a través del desarrollo de conjuntos habitacionales en régimen condominal, plurifamiliar horizontal y/o plurifamiliar vertical, a partir de 4 unidades de viviendas, se estará obligado a mantener sus residuos sólidos separados a través de Puntos Limpios en la fuente generadora, en la modalidad que establece la fracción I del artículo 228 del presente Reglamento; tomando en consideración la información y lineamientos emitidos para la gestión integral de residuos por parte de la Dirección de Medio Ambiente.

Artículo 225. Toda Acción Urbanística para actividades comerciales o de servicios ofertadas al público en general, en zonas de impacto medio, alto y máximo, que genere más de 10 toneladas en peso bruto total de residuos al año, adicionalmente a su obligación de transportar y disponer de sus residuos sólidos en los sitios autorizados para ese efecto, estará obligada a instalar Puntos Limpios necesarios dentro del Predio, en la modalidad que establece la fracción I del artículo 228 del presente Reglamento, que permitan fortalecer el sistema de manejo de residuos de la ciudad; tomando en consideración la información y lineamientos emitidos para la gestión integral de residuos por parte de la Dirección de Medio Ambiente.

Artículo 226. Toda Acción Urbanística realizada mediante obra pública que contenga construcción de equipamiento urbano y que por sus características implique un alto flujo de personas en el uso del espacio público, estará obligada a instalar los Puntos Limpios necesarios que permitan fortalecer el sistema de manejo de residuos de la ciudad; tomando en consideración la información y lineamientos emitidos para la gestión integral de residuos por parte de la Dirección de Medio Ambiente.

Artículo 227. Toda Acción Urbanística que deba contar con Puntos Limpios deberá seguir los criterios de clasificación que determine la Dirección de Medio Ambiente en relación a las características de producción de sus residuos sólidos. Los Puntos Limpios deberán contar con al menos 4 de las siguientes clasificaciones: Orgánicos, plástico y PET, cartón, papel, metales, vidrio, y resto, entre otras.

Artículo 228. Los tipos de Puntos Limpios podrán ser a través de contenedores clasificados o a través de plataformas soterradas, según dictamine para cada caso la Dirección de Medio Ambiente, y de acuerdo a las siguientes características:

- I. Punto Limpio “Contenedores Clasificados”: Espacio cerrado en el interior del Predio para el manejo interno de los residuos sólidos con al menos 4 contenedores a nivel y que puedan ser accesibles para su recolección con camiones compactadores de residuos diferenciados. Las características de los contenedores deberán ser determinadas por la Dirección de Medio Ambiente a efectos que coincidan con los equipos de recolección estandarizados en el Municipio; y
- II. ...

Para casos especiales donde no aplique ninguno de los 2 tipos de Puntos Limpios antes referidos, será la Dirección de Medio Ambiente quien dictamine las características especiales procedentes del Punto Limpio.

Artículo 229. ...

...

Corresponde al Municipio normar sobre el espacio público dentro de su territorio, y, a través de sus dependencias competentes, vigilar el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento y otros ordenamientos en la materia.

Artículo 230. Los particulares, instituciones públicas o privadas que sin previo permiso de la Dirección de Obras Públicas, ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapias, andamios, anuncios, aparatos, puertas de cochera o en cualquier forma; o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo de sistemas de agua potable o alcantarillado, pavimentos, guarniciones, aceras o banquetas, postes o cableado del alumbrado público; están obligados al cumplimiento de las sanciones administrativas, penales o de cualquier otra índole a que se hagan acreedores, a retirar los obstáculos y a hacer las reparaciones a las vías y servicios públicos en la forma y plazos que al efecto le sean señalados por la Dirección de Inspección y Vigilancia u otras dependencias competentes, y al pago de la licencia para su uso en caso procedente a la Tesorería Municipal.

Artículo 232. Derogado.

Artículo 260. El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma y sus condiciones señaladas en este capítulo serán de aplicación obligada cuando el Programa, el Plan o los Planes Parciales lo determine.

Artículo 266. Son normas básicas para las vías públicas, además de los lineamientos señalados en los artículos precedentes, las siguientes:

- I. En el Programa, el Plan y Planes Parciales se definirán, de conformidad con lo establecido en este capítulo, las vías públicas y sus correspondientes derechos de vía, prohibiciones y restricciones de construcción;

De la II. a la V. ...

- VI. Como regla general, no se permitirán salida de vehículos a las vialidades primarias, a no ser que cuenten con vías de servicio. Excepcionalmente serán autorizables accesos rodados desde las vialidades principales, siempre que se demuestre la imposibilidad de solucionarlo desde alguna vialidad local, debiéndose incorporar las medidas necesarias para disminuir conflictos de circulación a los peatones;
- VII. ...
- VIII. Derogado.
- De la IX. a la XII. ...

Artículo 271. Derogado.

Artículo 278. El estacionamiento asociado al uso será requisito para obtener la licencia de construcción o de uso, debiendo cumplir con los siguientes criterios de cajones para automóviles:

- I. Generales:
 - a) Para Giro Comercial y de Servicios Impacto Mínimo:
 - 1. ...
 - 2. ...
 - b) Para Giro Comercial y de Servicios Impacto Bajo:
 - 1. ...
 - 2. Cajones máximos: 1 por cada 80 metros cuadrados de operación del Giro.
 - c) Para giro Comercial y de Servicios Impacto Medio:
 - 1. Cajones mínimos: 1 por cada 80 metros cuadrados de operación del Giro; y
 - 2. Cajones máximos: 3 por cada 80 metros cuadrados de operación del Giro.
 - d) Para giro Comercial y de Servicios Impacto Alto:
 - 1. Cajones mínimos: 1 por cada 80 metros cuadrados de operación del Giro; y
 - 2. Cajones máximos: 6 por cada 80 metros cuadrados de operación del Giro.
 - e) Para giro Comercial y de Servicios Impacto Máximo:
 - 1. Cajones mínimos: 1 por cada 80 metros cuadrados de operación del Giro; y
 - 2. Cajones máximos: 9 por cada 80 metros cuadrados de operación del Giro.
 - f) Para giro Industrial Impacto Mínimo:
 - 1. Cajones mínimos: 0; y
 - 2. Cajones máximos: 1 por cada 150 metros cuadrados de operación del Giro.
 - g) Para giro Industrial Impacto Bajo:
 - 1. Cajones mínimos: 0; y
 - 2. Cajones máximos: 1 por cada 150 metros cuadrados de operación del Giro.

- h) Para giro Industrial Impacto Medio:
 1. Cajones mínimos: 1 por cada 150 metros cuadrados de operación del Giro; y
 2. Cajones máximos: 3 por cada 150 metros cuadrados de operación del Giro.
- i) Para giro Industrial Impacto Alto:
 1. Cajones mínimos: 1 por cada 150 metros cuadrados de operación del Giro; y
 2. Cajones máximos: 6 por cada 150 metros cuadrados de operación del Giro.
- j) Para giro Industrial Impacto Máximo:
 1. Cajones mínimos: 1 por cada 150 metros cuadrados de operación del Giro; y
 2. Cajones máximos: 1 por cada 150 metros cuadrados de operación del Giro.

II. Particulares:

- a) ...
 1. ...
 2. Cajones máximos: 1 por cada 60 metros cuadrados de operación del Giro.
- b) ...
 1. Cajones mínimos: 1 por cada 80 metros cuadrados de operación del Giro; y
 2. Cajones máximos: 2 por cada 80 metros cuadrados de operación del Giro.
- c) ...
 1. Cajones mínimos: 1 por cada 10 habitaciones.
 2. ...
- d) Para usos habitacionales: Según las Normas de Control de la Urbanización y la Edificación contenidas en los Planes Parciales para cada una de las diferentes zonas habitacionales.
 1. Derogado.
 2. Derogado.
- e) Para fincas incluidas en los catálogos e inventarios de competencia federal y estatal:
 1. Cajones mínimos: 0; y
 2. Cajones máximos: De acuerdo a lo que establezca el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable a la zona.

Artículo 281. Derogado.

Artículo 284. Derogado.

Artículo 285. Derogado.

Artículo 286. Derogado.

Artículo 291 bis. El Patronato del Centro Histórico, Barrios y Zonas Tradicionales de la Ciudad de Guadalajara, coadyuvará en las labores de inspección referidas a la ejecución de obras en fincas inventariadas como Patrimonio Cultural Urbano, pudiendo emitir apercibimientos a los infractores, por todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto por este Reglamento y demás disposiciones en materia de conservación de fincas patrimoniales. El Patronato deberá observar los procedimientos aplicables y remitir los apercibimientos en un plazo no mayor a cinco días hábiles a la Dirección de Inspección y Vigilancia para su debido seguimiento.

Artículo 299. La Dirección de Inspección y Vigilancia debe ordenar la inmediata suspensión de actividades y en su caso, la clausura de la obra total o parcial por trabajos efectuados sin la licencia de construcción, licencia de urbanización, certificado de habitabilidad, dictamen de la autoridad federal, estatal o municipal competente en patrimonio cultural urbano según sea el caso, Dictamen de Uso de Suelo, cambios en las especificaciones estructurales y arquitectónicas autorizadas, ruptura de pavimento, invasión a la vía pública y restricciones, colocación de antenas para sistemas de telecomunicaciones, construcciones o proceso constructivo llevado a cabo en zona de protección o zonas de riesgo y demás que no se observen u omitan acatar las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. En caso de existir director responsable de obra este deberá ser corresponsable solidario.

Artículo 300. Puede ordenarse la suspensión o clausura total o parcial de una obra por las siguientes causas:

De la **I.** a la **XI.** ...

XII. Por estarse ejecutando una obra sobre un bien inmueble sujeto a protección de conformidad a las normas de protección del patrimonio cultural, sin el dictamen favorable de la dependencia competente;

XIII. Por estar ejecutando una obra sobre un bien inmueble sujeto a protección dentro de las zonas o perímetros de protección al patrimonio sin el dictamen favorable de la dependencia competente, con independencia de que cuente o no con licencia de construcción;

De la **XIV** a la **XIX.** ...

XX. Por no atender citatorios y se ejecute trabajos para los cuales requiere licencia, así como impedir el paso a personal de la Dirección de Inspección y Vigilancia en el ejercicio de sus funciones, apegándose a lo estipulado en los artículos 86 y 87 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios, procediendo a realizarse la notificación por cédula;

XXI. Por violar o retirar sellos de clausura;

XXII. Por estar ejecutando una obra fuera del horario de 7 a 22 horas;

XXIII. Por ocupar aceras y cocheras con vehículos o materiales;

XXIV. Por mantener obras inconclusas, abandonadas o suspendidas; y

XXV. Por tener una construcción defectuosa que no reúna las condiciones de seguridad, provocando daño a la finca colindante.

Artículo 301. Puede decretarse la clausura de una obra ejecutada en los siguientes casos:

- I. ...
- II. ...
- III. Por haberse ejecutado la obra sobre un bien inmueble sujeto a protección de conformidad a las normas de protección del patrimonio cultural, sin el dictamen favorable de la dependencia competente, con independencia de que cuente o no con licencia de construcción.

Artículo 302. El procedimiento de demolición procede:

- I. En contra de toda construcción ejecutada en contravención a lo autorizado por la Licencia de Construcción correspondiente;
- II. En contra de toda construcción que se realice sin licencia, autorización o permiso, o en contravención de lo dispuesto en el Programa o Plan de Desarrollo Urbano correspondiente;
- III. y IV. ...

Artículo 303. El procedimiento de demolición será iniciado por la Dirección de Inspección y Vigilancia y/o de Obras Públicas, de oficio en ejercicio de sus facultades de supervisión e inspección. El expediente completo será enviado a la Dirección Jurídica de lo Contencioso para su análisis, seguimiento y resolución con apego a la normatividad aplicable. Emitida la resolución procedente a demolición, se gira orden a la Dirección de Obras Públicas para que con apoyo del área de Contingencias ejecute lo ordenado, procediendo a demoler dicha obra dentro de los 60 días posteriores a la notificación, conforme a los siguientes criterios:

- I. Si las acciones se ejecutaron sin autorización, licencia o permiso, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores a título de dueño y el municipio no tendrá obligación de pagar indemnización alguna. De no llevar a cabo la demolición dentro del tiempo señalado, la autoridad municipal procederá con cargo a los propietarios o poseedores a título de dueño e informará de las erogaciones a la Tesorería Municipal, para el efecto de que se proceda al cobro, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal; y
- II. Si las acciones se ejecutaron con autorización, licencia o permiso expedido por autoridad competente, el costo de los trabajos será a cargo de la autoridad responsable y los propietarios o poseedores a título de dueño que acrediten que actuaron de buena fe, tendrán derecho a la indemnización sobre pago de daños.

En el caso de la fracción I cuando se trate de no más de 50 metros cuadrados de reconstrucción, o ampliación en vivienda popular y no invada zona de propiedad privada, pública, servidumbres o restricciones, no será demolida la obra y solo procederá la multa.

Artículo 304. El procedimiento de demolición, cuando lo solicite el particular, debe presentar escrito firmado por el afectado o por su representante debidamente acreditado, ante la Dirección de Obras Públicas. El escrito debe indicar:

De la I. a la III. ...

IV. La descripción bajo protesta de decir verdad, de los motivos que le provocan detrimento o menoscabo, acreditando la procedencia del procedimiento de demolición por estar dentro de alguno de los supuestos del artículo 302 del presente ordenamiento;

V. y VI. ...

Artículo 308. El informe que rinda la Dirección de Obras Públicas en el procedimiento de demolición, deberá contener la precisión respecto a si existe o no autorización o licencia para la construcción; en caso de existir Licencia de Construcción, el informe contendrá el dictamen técnico que determine si la construcción se realiza con apego al proyecto autorizado, o en su caso, hará referencia detallada de las irregularidades o contravenciones detectadas.

Artículo 309. Derivado del informe rendido por la Dirección de Obras Públicas, en caso de considerarlo pertinente, las Direcciones de Obras Públicas y la de Inspección y Vigilancia realizará las verificaciones necesarias para coadyuvar a la resolución del procedimiento de demolición llevado a cabo ante la Sindicatura del Municipio.

Artículo 310. En el procedimiento de demolición la dependencia competente de instaurarlo y tramitarlo, respetará la garantía de audiencia de los interesados, pudiendo aportar el presunto infractor, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo admisorio, las pruebas y medios de convicción que considere pertinentes para acreditar que su construcción es apegada a las normas técnicas y urbanas aplicables, salvo que se trate de una demolición decretada como medida de seguridad para garantizar la seguridad e integridad física de las personas, por medio de dictamen de la Dirección de Protección Civil y Bomberos, que determine el riesgo inminente y la necesidad de la demolición.

Artículo 311. Una vez que la Sindicatura Municipal reciba la totalidad de los informes otorgados por el afectado, el presunto infractor, dictámenes técnicos de la Dirección de Obras Públicas, Dirección de Protección Civil y Bomberos o en su caso la dependencia que corresponda, tendrá el plazo de 15 días hábiles para resolver el procedimiento de demolición.

Artículo 321. Las sanciones al director responsable de obra o proyecto y perito, se aplicarán de conformidad a los siguientes criterios:

- I.** Será acreedor a una amonestación por escrito el director responsable de obra o proyecto o perito que:
 - a) y b) ...**
 - c) Derogado;**
 - d) y e) ...**

- II. Se suspende el ejercicio de director responsable de obra o proyecto por un periodo comprendido entre 5 y 6 meses cuando:
 - a)...
 - b) Acumule 3 amonestaciones en el período de 1 año, a partir de la primera amonestación que se pretenda computar; o
 - c) No se respete el Proyecto Definitivo de Urbanización o el Proyecto Ejecutivo autorizado.
- III. Se procede a la cancelación del registro del perito o director responsable cuando:
 - a) Acumule tres suspensiones;Del b) al d) ...

Artículo 321 bis. El perito o director responsable, en cualquiera de sus categorías, será suspendido en sus funciones por un término de 3 años, en los siguientes casos:

- I. Actuar sin autorización fuera de su adscripción territorial;
- II. Separarse del cargo por más de 30 días hábiles, sin la licencia correspondiente; e
- III. Incurrir en falta de probidad durante su función.

Artículo 323. En el caso de los peritos o directores responsables de obras y proyectos, se aplicarán las sanciones señaladas en el artículo 321 cuando omitan atender oportunamente las indicaciones asentadas en la bitácora de obra por el perito de supervisión municipal o de la dependencia competente en materia de inspección cuyo incumplimiento signifique grave peligro para la seguridad de las obras bajo su responsabilidad.

Artículo 324. Se revocará el registro de perito o director responsable, en cualquiera de sus denominaciones, y se le inhabilitará para desempeñar el cargo posteriormente, cuando incurra en uno de los siguientes casos:

- I. y II. ...
- III. Autorizar solicitudes que no cumplan con lo establecido en este Reglamento, en los Planes y Programas y de Desarrollo Urbano, o en los reglamentos municipales correspondientes.

Artículo 335. Derogado.

Artículo 335 bis. El Comité Dictaminador de los Recursos de Revisión en Materia de Desarrollo Urbano, será el competente para tramitar y resolver los recursos de revisión en los siguientes supuestos:

- I. Los recursos presentados con fundamento en el artículo 357 del Código.
- II. Los recursos presentados con relación a la emisión de dictámenes y autorizaciones en materia de desarrollo urbano.

Artículos Transitorios

Del **Primero.** al **Cuarto.** ...

Quinto. Derogado.

Sexto. El Inventario del Patrimonio Cultural Urbano Arquitectónico del Municipio de Guadalajara deberá elaborarse y publicarse en la *Gaceta Municipal* de Guadalajara dentro de los 180 días hábiles siguientes a la entrada en vigor del presente reglamento, bajo la coordinación de la Dirección de Ordenamiento del Territorio. El Ayuntamiento de Guadalajara a través de la dependencia competente deberá destinar la partida presupuestal necesaria para la elaboración y publicación del inventario municipal aquí mencionado.

Del **Séptimo.** al **Noveno.** ...

Décimo. Derogado.

Décimo Primero. y **Décimo Segundo.** ...

Décimo Tercero. En tanto no se actualicen los instrumentos de planeación urbana, la Dirección hará la equivalencia entre la zonificación del presente reglamento y los instrumentos de planeación, la cual deberá definirse en la norma técnica.

Artículos Transitorios

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

Segundo. Este ordenamiento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Municipal* de Guadalajara.

Tercero. Se derogan todas las disposiciones municipales que se opongan al presente ordenamiento municipal.

Cuarto. Publicado que sea el presente ordenamiento, remítase un tanto del mismo al Congreso del Estado de Jalisco para los efectos estipulados en la fracción VII del artículo 42 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

Quinto. Se faculta a los ciudadanos Presidente Municipal, Secretario General, Síndico y Tesorero Municipal, todos de este Ayuntamiento, a suscribir la documentación inherente y necesaria para el cumplimiento del presente.

Para su publicación y observancia, promulgo las presentes reformas al Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, a los 10 días del mes de abril del año 2017.

(Rúbrica)

INGENIERO ENRIQUE ALFARO RAMÍREZ
PRESIDENTE MUNICIPAL DE GUADALAJARA

(Rúbrica)

LICENCIADO JUAN ENRIQUE IBARRA PEDROZA
SECRETARIO GENERAL