

GACETA OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE

DIRECTOR GENERAL DE LA EDITORA DE GOBIERNO
MARTÍN QUITANO MARTÍNEZ

DIRECTOR DE LA GACETA OFICIAL
IGNACIO PAZ SERRANO

Calle Morelos No. 43. Col. Centro

Tel. 817-81-54

Xalapa-Enríquez, Ver.

Tomo CXCVII

Xalapa-Enríquez, Ver., miércoles 28 de febrero de 2018

Núm. Ext. 086

SUMARIO

GOBIERNO DEL ESTADO

CENTRO ESTATAL DE JUSTICIA ALTERNATIVA DE VERACRUZ

PROGRAMA ANUAL DE ADQUISICIÓN DE BIENES MUEBLES Y
SERVICIOS 2018.

Pág. 86

folio 263

TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA

ACUERDO POR EL QUE SE DETERMINA LA CONCLUSIÓN FORMAL
DEL PROCESO DE ENTREGA-RECEPCIÓN DEL EXTINTO TRI-
BUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL PO-
DER JUDICIAL DEL ESTADO CON EL TRIBUNAL ESTATAL DE
JUSTICIA ADMINISTRATIVA, ASÍ COMO EL TURNO FORMAL
DE EXPEDIENTES RECIBIDOS A CADA UNA DE LAS SALAS UNI-
TARIAS Y LA SALA SUPERIOR.

Pág. 89

folio 262

SUBSECRETARÍA DE FINANZAS Y PLANEACIÓN

Subsecretaría de Finanzas y Administración

ACUERDO POR EL QUE SE ASIGNA Y DESTINA A LA SECRETARÍA
DE EDUCACIÓN, UN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO
DE NARANJOS, VER., PARA LA ADMINISTRACIÓN Y FUN-
CIONAMIENTO DE LA ESCUELA PRIMARIA "LUIS
DONALDO COLOSIO MURRIETA" CON CLAVE
30DPR5509L.

Pág. 87

folio 261

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ, VER.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO, FRACCIONAMIENTO Y VIVIENDA.

folio 233

REGLAMENTO DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA.

folio 234

INSTITUTO TECNOLÓGICO SUPERIOR DE JUAN RODRÍGUEZ CLARA

ESTATUTO ESCOLAR.

folio 232

NÚMERO EXTRAORDINARIO

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ, VER.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO, FRACCIONAMIENTO Y VIVIENDA PARA EL MUNICIPIO DE VERACRUZ, VERACRUZ.

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

CAPÍTULO ÚNICO

Del Objeto, Competencia y
Conceptos Generales

Artículo 1. El presente Reglamento tiene por objeto regular el Desarrollo Urbano y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, su aplicación corresponde al Municipio a través del Presidente Municipal y la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, sin perjuicio de las atribuciones que les correspondan a otras Dependencias y Entidades de la Administración Pública Municipal.

Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. **Alineamiento:** Es la traza sobre el terreno que limita el predio con la banqueta o con la vía pública;
- II. **Ayuntamiento:** Ayuntamiento del Municipio de Veracruz;
- III. **Carta responsiva:** Documento con el que el Propietario de un Inmueble acepta su responsabilidad respecto de la reparación de daños a terceros por trabajos realizados en predio o construcción de su propiedad;
- IV. **CFE:** Comisión Federal de Electricidad.
- V. **CONAVI:** Comisión Nacional de Vivienda.
- VI. **Constancia de alineamiento y número oficial:** Es el documento por el cual el Ayuntamiento define el límite de los predios en colindancia con la vía pública y otorga el correspondiente Número Oficial;
- VII. **Construcción:** Instalación, edificación, o cualquier tipo de obra material que se realiza mediante la movilización y organización de personas, maquinaria y materiales;
- VIII. **Construcción privada:** Toda acción que tenga como objetivo, construir, conservar, instalar, reparar, demoler, y en general, cualquier modificación a bienes inmuebles, propiedad de particulares;
- IX. **Construcción pública:** Toda acción que tenga como propósito, construir, conservar, instalar, reparar, demoler y, en general, cualquier modificación a bienes inmuebles que, por su naturaleza o por disposición de la ley, estén destinadas al servicio público;
- X. **Construcción riesgosa:** Es toda instalación u obra que por su inestabilidad, posición o falla estructural, esté en condiciones de provocar daños a personas o instalaciones;
- XI. **COPLADEMUN:** El órgano de participación ciudadana y consulta, auxiliar del ayuntamiento en las funciones relativas a la planeación, integrado por ciudadanos distinguidos y organizaciones sociales, representativas de los sectores públicos, social y privado del municipio, designados por el cabildo, a propuesta del Presidente Municipal. Con éste órgano de participación ciudadana, se crea un puente importante de concertación ciudadana con el cual es posible articular eficazmente la acción de la comunidad con la autoridad municipal, a fin de lograr acuerdos y consensos que se traducen en obras y acciones de mayor beneficio social.
- XII. **Deslinde:** Documento de carácter informativo en el que se identifican con base en Escritura Pública los límites de un predio o terreno obtenidos en campo;
- XIII. **Dirección:** A la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento de Veracruz;
- XIV. **Edificación:** A las construcciones públicas o privadas sobre un predio sin dividir o fraccionar o sobre un lote producto de una división o fraccionamiento;
- XV. **FIDE:** Fideicomiso para el Ahorro de la Energía Eléctrica;
- XVI. **IMUVI.** Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz.
- XVII. **IMA.** Instituto Metropolitano del Agua.
- XVIII. **INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- XIX. **Inmueble:** Al terreno y construcciones que en él se encuentran;
- XX. **Instalaciones provisionales:** Toda aquella que sea temporal tales como Tianguis, Carpas y Gradas;
- XXI. **Ley:** Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;
- XXII. **Ley 241:** Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;

- XXIII. **Ley orgánica:** La Ley Orgánica del Municipio Libre;
- XXIV. **Lote:** Al terreno producto de una división o fraccionamiento sin construcción;
- XXV. **Licencia de construcción:** Es el documento que la Dirección otorga a los propietarios para la construcción, demolición y demás labores que regula este Reglamento, después de cumplir con los requisitos marcados en esta misma ordenanza;
- XXVI. **Normas técnicas:** Son todas las normas vigentes relativas a la construcción, publicadas por Organismos Técnicos, aplicables a las construcciones de cualquier tipo;
- XXVII. **Número oficial:** Es la identificación numérica de un predio en relación a la nomenclatura;
- XXVIII. **PEMEX:** Petróleos Mexicanos.
- XXIX. **Perito Responsable de Obra (P.R.O.):** Es la persona física que presta sus servicios profesionales y se constituye en coadyuvante del Ayuntamiento, con autorización e inscrito en el Registro Municipal a cargo de la Dirección; en el acto que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional, asentará que se hace responsable de la observancia de este Reglamento y demás disposiciones aplicables;
- XXX. **Perito Corresponsable de Obra (P.C.O.):** Es la persona física coadyuvante del Ayuntamiento, con autorización e inscrito en el Registro Municipal a cargo de la Dirección; con los conocimientos técnicos y la experiencia, que pueden ser relativos al diseño arquitectónico y urbano, al diseño y cálculo estructural y, al diseño y cálculo de instalaciones, para responder en forma solidaria con el Perito Responsable de Obra;
- XXXI. **Plan de manejo de la demolición:** Define las características de la demolición, el procedimiento que se aplicará, el destino que tendrá el escombros y demás material de construcción resultado de la misma;
- XXXII. **Predio:** Finca o espacio de tierra o terreno público o privado de cierta extensión superficial;
- XXXIII. **Propietario:** El titular o titulares de los derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado inmueble;
- XXXIV. **Programa de trabajo de demolición:** indica el orden y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción, así como el proyecto de protección a las colindancias cuando sea necesario;
- XXXV. **Reflectancia:** Capacidad de una superficie para reflejar luz;
- XXXVI. **Reglamento:** El presente Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz;
- XXXVII. **Supervisor urbano:** Es la persona a quien la Dirección, designa para llevar a cabo la inspección y vigilancia para constatar el cabal cumplimiento de este Reglamento en las construcciones, demoliciones y demás labores del área que regula;
- XXXVIII. **Sustentabilidad:** Término ligado a la acción del hombre en relación a su entorno a través de la aplicación de sistemas pasivos para el logro del confort tanto a nivel urbano como en las edificaciones por medio de estrategias para el aprovechamiento de la orientación, la ventilación, la vegetación, los materiales de construcción, el color, la eficiencia energética y en general la optimización de recursos naturales no renovables y el respeto al medio ambiente;
- XXXIX. **Vía pública:** Todo camino o vía, pública o privada de uso público o común, abierto al tráfico en general de personas o de vehículos o de animales que puede ser utilizado para marchar por él, observando siempre las normas establecidas en la Ley de Tráfico y este Reglamento;
- XL. **Ventanilla única:** Área que gestiona ante la Dirección trámites diversos de Licencias de Construcción solicitados por la ciudadanía y que es además el conducto para entregar al interesado lo autorizado o lo negado por la Dirección;
- XLI. **Ventilación cruzada:** Define un modo de ventilación de los edificios, que de estar abiertas las ventanas y puertas interiores de éstos barre de forma lo más homogénea posible todos sus espacios dependiendo de cada sitio y de la hora del día hay vientos característicos que generan zonas de alta presión a sotavento y baja presión a barlovento; y
- XLII. **Volado:** Extensión de la losa de techo que genera sombra sobre el paramento, dispositivo sencillo de control solar.
- XLIII. **UMA:** Unidad de Medida y Actualización.
- Artículo 2.** El ámbito de su competencia se circunscribirá a la gestión, elaboración, evaluación y aprobación técnica de los instrumentos de planeación que para el municipio se elaboren en materia urbana y los que tengan implicaciones en materia de desarrollo urbano y vivienda en el municipio de Veracruz, en apego a la normatividad que se contemple en el ámbito ambien-

tal, de protección civil, mejoramiento de la imagen urbana y desarrollo social.

En materia de constancia de zonificación y uso del suelo, se circunscribirá para todos los inmuebles del municipio de Veracruz incluyendo los inmersos en la poligonal declarada del Centro Histórico.

Artículo 3. Para efectos del presente Reglamento, además de las definiciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley de Vivienda, en la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y sus Reglamentos, y demás relacionadas, se entenderá por:

- I. **Autoproducción de vivienda:** El proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción;
- II. **Asentamientos humanos:** Establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.
- III. **Atlas de riesgo:** Herramienta donde se identifican las zonas susceptibles de afectación por fenómenos naturales que incluyen medidas de mitigación previas a la ocurrencia de cualquier catástrofe, las cuales sirven para evitar daños, minimizarlos o resistirlos en mejores condiciones.
- IV. **Autoconstrucción de vivienda:** El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;
- V. **Convenio de Urbanización Progresiva:** Acuerdo entre la asociación de colonos y el Honorable Ayuntamiento, para organizar la participación de los posesionarios o residentes para la dotación de la infraestructura urbana requerida en el predio a regularizar, se permitirá trabajar a sus habitantes y/o desarrolladores en la entrega de lotes habitacionales sin haber terminado la urbanización totalmente pero para ser incorporados a la administración municipal deberá contar con electrificación, agua potable y drenaje sanitario.
- VI. **Densidad bruta:** Número de unidades, de población o vivienda, por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza la totalidad del proyecto.
- VII. **Densidad neta:** Número de unidades, de población o vivienda, por unidad de superficie, siendo esta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada la superficie destinada a equipamientos, áreas verdes y otras superficies no destinadas a uso habitacional.
- VIII. **Dominio pleno:** Facultad del ejidatario ejercida con previa autorización de la asamblea ejidal para cambiar el régimen de propiedad de su parcela, del ejidal al de propiedad plena.
- IX. **Equipamiento:** Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público en las que se realizan actividades para el bienestar social que se clasifican en salud, educación, esparcimiento, abasto, cultura, deporte, seguridad, administración y servicios públicos.
- X. **Gases de efecto invernadero:** Los gases cuya presencia en la atmósfera contribuyen al efecto invernadero, sus precursores y partículas que absorben emiten radiación infrarroja en la atmósfera. Los principales gases con efecto invernadero son Dióxido de Carbono (CO₂), Metano (CH₄), Óxidos de nitrógeno (NO_x) Ozono (O₃), y los Clorofluorocarbonos.
- XI. **Localidades rurales:** Son las localidades que tienen una población menor a 2500 habitantes.
- XII. **Localidades urbanas:** De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía se consideran como localidades urbanas aquellas que tienen una población igual o mayor a 2500 habitantes.
- XIII. **Mejoramiento de vivienda:** La acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna y decorosa;
- XIV. **Mitigación:** Minimizar daños.
- XV. **Movilidad sustentable:** Política de planificación urbana que vincula y coordina tres sectores; el ambiental, el de transporte y el de desarrollo urbano. Para ello, promueve dos ejes de política: la implementación de sistemas integrados de transporte urbano de alta calidad como eje rector del desarrollo de infraestructura en las ciudades, y la integración de las estrategias de movilidad no motorizada con las de racionalización del uso de automóvil y calidad de espacio público.

- XVI. **Ordenamiento territorial:** Herramienta de planeación para cumplir los propósitos de desarrollo territorial.
- XVII. **Polígonos de actuación:** Área delimitada definida por un conjunto de características que la hacen susceptible de actuación gubernamental.
- XVIII. **Producción social de vivienda:** Aquella que se realiza bajo el control de auto productores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones;
- XIX. **Productor social de vivienda:** La persona física o moral que en forma individual o colectiva produce vivienda sin fines de lucro, y
- XX. **Suelo apto:** Suelo con cualidades de ubicación, geología, topografía, disponibilidad de agua, costos de desarrollo y otros factores físicos que permiten que sea apropiado para el desarrollo urbano.
- XXI. **Suelo:** Los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables.
- XXII. **Sustentable:** Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades.
- XXIII. **Zonas semiurbanas:** Son las zonas que están en vía de ser una población urbana o trata de convertirse en urbana de acuerdo a si ya va a alcanzar el tamaño de la población para ser urbana, si se inclina más hacia la ciudad que hacia el campo.
- b. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población; así como promover obras de infraestructura en las reservas territoriales de uso habitacional, para fomentar el crecimiento urbano ordenado;
- c. Formular y administrar la zonificación contenida en los programas municipales de desarrollo urbano, así como con programas de desarrollo urbano y su zonificación correspondiente;
- d. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la preservación ecológica, de acuerdo con la Ley, el Reglamento, los convenios de coordinación que se suscriban y las disposiciones jurídicas aplicables;
- e. Ejercer el derecho de preferencia que corresponda al Ayuntamiento de acuerdo a lo establecido por la normatividad aplicable, conforme al procedimiento legal correspondiente, en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;
- f. Establecer y mantener permanentemente actualizados el Sistema Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, Controlar, autorizar, administrar y vigilar la utilización del suelo, usos, destinos, provisiones y reservas en sus jurisdicciones territoriales;
- g. Otorgar, negar o condicionar las autorizaciones y licencias relacionadas con el uso y aprovechamiento del suelo urbano de su municipio, de acuerdo con los programas correspondientes y demás disposiciones normativas aplicables;
- h. Expedir las constancias de zonificación, apeo y deslinde de predios para vivienda de los fraccionamientos, verificando el adecuado trazo, ejes, niveles, alineamientos y demás características de las vías públicas de acuerdo al desarrollo urbano autorizado para el municipio;
- i. Determinar el aprovechamiento de las áreas de donación de los fraccionamientos, desarrollos urbanísticos inmobiliarios y condominios, en congruencia con lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables y los programas de desarrollo urbano sustentable;
- j. Realizar inspecciones a las obras en proceso de urbanización, construcción o terminadas;
- k. Tramitar ante el municipio la recepción de obras de urbanización;

Artículo 4. A la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano le corresponde las siguientes atribuciones:

- I. **En materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial:**
- a. Formular, aprobar y administrar los programas municipales de desarrollo urbano, así como los especiales y parciales de crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población ubicados en su territorio y su zonificación correspondiente, con apego a las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, medio ambiente y protección civil;

- l. Promover ante el municipio la Entrega-Recepción final de municipalización de los fraccionamientos cuando se hayan cubierto los requisitos legales y vigilar que en los que no hayan sido entregados, los fraccionadores presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados, conforme a este ordenamiento y la autorización respectiva;
 - m. Determinar las infracciones o violaciones a la Ley, los programas, el Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, e imponer las sanciones y medidas de seguridad correspondientes;
 - n. Solicitar el uso de la fuerza pública, cuando sea necesario para hacer cumplir sus determinaciones;
 - o. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes y programas de su competencia;
 - p. Coordinarse y asociarse con otros municipios del Estado, para el cumplimiento de los programas e instrumentos de planeación del desarrollo urbano sustentable;
 - q. Promover inversiones y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, con base en los programas de desarrollo urbano de orden municipal;
 - r. Suscribir previa autorización de su órgano de gobierno, los instrumentos legales de coordinación con autoridades federales, estatales, municipales, los sectores públicos y privados, para coadyuvar en el cumplimiento de los objetivos y prioridades previstos en los programas de planeación urbana que se ejecuten en su territorio, conforme a la legislación aplicable;
 - s. Expedir las licencias de construcción para usos habitacionales, alineamiento y número oficial, de los nuevos fraccionamientos y las concernientes al régimen en propiedad de condominio de los mismos en materia de vivienda;
 - t. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazos, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a grupos sociales en situación de vulnerabilidad;
 - u. Integrar el Sistema de Información Municipal, que permita conocer la situación real de la vivienda en el municipio, tomando en cuenta el desarrollo y crecimiento de la misma, y las condiciones que inciden en ella, como el rezago, la calidad, los espacios y los servicios básicos;
- Artículo 4 Bis.** Al IMUVI le corresponden las siguientes atribuciones:
- I. **En materia de vivienda:**
 - a. Formular, aprobar y administrar acciones municipales de vivienda y las que de éstas se deriven, que solucionen los problemas habitacionales, de conformidad con los lineamientos del Programa Estatal de Vivienda, y demás ordenamientos locales aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
 - b. Establecer y operar sistemas de financiamiento y subsidios, que permitan a la población en condiciones de pobreza obtener recursos preferenciales para la adquisición de tierra para uso habitacional o para la adquisición, construcción, mejoramiento, ampliación y rehabilitación de viviendas;
 - c. Determinar las zonas aptas y de riesgo para el desarrollo habitacional, de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables, el Reglamento y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
 - d. Coadyuvar con las autoridades federales, estatales y municipales, para garantizar la prestación de los servicios públicos a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de programas federales, estatales y municipales de vivienda;
 - e. Establecer lineamientos que faciliten el desarrollo de acciones de vivienda, particularmente tratándose de vivienda social;
 - f. Elaborar censos poblacionales, para la ejecución de programas emergentes de vivienda en casos de siniestros que afecten a los habitantes de un asentamiento humano, así como para el seguimiento en la ejecución de los mismos;
 - g. Conformar las reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, respetando el entorno ecológico y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales de los centros de población, de conformidad con los requerimientos poblacionales y con las disposiciones jurídicas aplicables;
 - h. Operar mecanismos que le permitan contar con suelo suficiente y oportuno para uso habitacional;
 - i. Promover los mecanismos necesarios para la utilización de inmuebles urbanos para la ejecución de las acciones

de vivienda, y establecer un sistema de comercialización de lotes y viviendas, conforme a los lineamientos establecidos en el Programa Estatal de Vivienda;

- j. Proporcionar la información correspondiente al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, en el marco de los acuerdos y convenios que celebren con el Ejecutivo estatal o el Ejecutivo federal;
- k. Concertar previa autorización de su órgano de gobierno, los instrumentos legales con autoridades federales, estatales, municipales, los sectores públicos y privados, para la ejecución de programas de vivienda y acciones inmobiliarias; así como, la coordinación de programas de construcción, autoconstrucción, mejoramiento, rehabilitación y ampliación de vivienda, tenencia de la tierra, determinación y constitución de reservas territoriales con fines habitacionales;
- l. Fomentar la investigación tecnológica y social para el desarrollo de nuevos sistemas constructivos de vivienda;
- m. Vigilar, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de las Leyes y reglamentos aplicables, de las acciones municipales de vivienda y de las demás disposiciones municipales aplicables en la materia e imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas;
- n. Fomentar la participación ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la formulación, aprobación, ejecución, vigilancia y evaluación de las acciones municipales de vivienda;
- o. Informar y difundir permanentemente a la sociedad sobre la existencia y aplicación de los programas y acciones de vivienda;

II. En materia de Tenencia de la Tierra:

- a. El IMUVI, en coordinación con el Estado y la Federación, participarán en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra;
- b. Vigilar, denunciar y detener la creación de asentamientos humanos independientemente del tipo de propiedad en el que se asienten;
- c. Elaborar los trabajos técnicos y legales necesarios para el registro y cuantificación de asentamientos irregulares;

- d. Establecer convenios con los propietarios o legítimos posesionarios de los predios ocupados por asentamientos humanos irregulares, para su regularización;
- e. Garantizar que, mediante la organización y cooperación de los beneficiarios, se ejecuten las obras de Urbanización requeridas, a través de la celebración de convenios aplicables;
- f. Inhibir la ocupación de zonas de riesgo;
- g. Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- h. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- i. Implementar programas de regularización de tenencia de la tierra y seguridad en la propiedad de la vivienda, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- j. Las demás que determine el H. Ayuntamiento.

TÍTULO SEGUNDO

De los Instrumentos de Desarrollo Urbano

Artículo 5. Los instrumentos para el desarrollo urbano serán los siguientes:

- I. El Sistema de Planeación para el Desarrollo Urbano, Regional y el Ordenamiento Territorial; y
- II. La Participación ciudadana.

CAPÍTULO PRIMERO

De la Formulación o Actualización de los Programas de Desarrollo Urbano

Artículo 6. El Sistema de Planeación para el Desarrollo Urbano, Regional y el Ordenamiento Territorial se constituye por:

- I. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de naturaleza tanto estatal como municipal.
- II. Los Programas Especiales de Vivienda.

Artículo 7. Los Programas Especiales de Vivienda serán los instrumentos operativos para atender las necesidades de vivienda, en congruencia con la normatividad vigente de cualquier nivel de gobierno y todos aquellos que se diseñen, para que la población estatal que se encuentre en condiciones de vulnerabilidad preferentemente cuente con vivienda.

Su aplicación será en términos del Programa Operativo Anual, otras fuentes de financiamiento público o privadas, conforme a la disponibilidad presupuestal.

Artículo 8. Los Programas se ejecutarán con base en los términos de referencia que para cada uno de ellos expida y apruebe anualmente, debiendo expedirse la normatividad secundaria y reglamentaria correspondiente.

Los términos de referencia contendrán, por lo menos, la presentación del programa; glosario de términos; objetivos; mecánica operativa, cobertura, criterios de elegibilidad; características y montos del apoyo a otorgar; prioridades de atención; causas de incumplimiento; unidades administrativas responsables; mecanismo de evaluación, control y seguimiento; mecanismos de información y transparencia, y procedimientos para quejas y denuncias.

Los programas especiales de vivienda se sujetarán a las condiciones señaladas por el IMUVI, salvo en el caso de programas emergentes que atiendan algún siniestro, desastre natural o eventualidad que justifique su inmediata operación.

CAPÍTULO SEGUNDO

De las Declaratorias de Destinos y Reservas

Artículo 9. Cuando por causa de utilidad pública o interés de la colectividad se haga necesario emitir una Declaratoria de Destino y/o Reserva, se procederá de la manera siguiente:

- I. El municipio justificará la causa de utilidad pública o el interés colectivo de acuerdo a las Políticas enmarcadas en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano o a los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes y emitirá el dictamen correspondiente;
- II. En el término de cinco días hábiles posteriores a aquél en que se hubiese emitido el dictamen deberá ser notificado por los medios que dispone a quien o quienes resulten propietarios, posesionarios o titulares de derechos agrarios en su caso, citándoseles para que en la fecha señalada comparezcan ante la autoridad y manifiesten lo que a su derecho convenga;
- III. El municipio elaborará el proyecto de Declaratoria y lo remitirá al Cabildo para que de considerarlo procedente se apruebe y se emita el acuerdo de publicación en la *Gaceta Oficial*; y
- IV. Dicha Declaratoria deberá ser inscrita en el Registro Público

de la Propiedad de la Zona Registral de Veracruz dentro del término de cinco días siguientes a aquel de su publicación para que se le hagan las anotaciones marginales respectivas al programa de donde derivó dicha declaratoria y a los títulos de propiedad correspondientes, debiendo dar para ello los números, secciones y fecha de inscripción, y nombres de los propietarios afectados con la Declaratoria.

Artículo 10. En el caso de que los predios afectados se encuentren dentro del régimen ejidal, la inscripción de la declaratoria deberá asentarse en el Registro Agrario Nacional, de acuerdo a la Ley de la Materia Agraria.

CAPÍTULO TERCERO

De la Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

Artículo 11. El municipio promoverá actividades que tengan por objeto el fomento la participación ciudadana en materia de desarrollo urbano y vivienda.

Artículo 12. La participación ciudadana en asuntos relativos al desarrollo urbano y vivienda, se dará a través de los Consejos Consultivos.

SECCIÓN PRIMERA

De los Consejos Consultivos de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda

Artículo 13. Los Consejos Consultivos de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda serán los órganos de consulta y participación social, encargados de apoyar y coadyuvar con la autoridad municipal, en la formulación y actualización de los programas y acciones en materia de desarrollo urbano y vivienda, siendo a través de la figura del Consejo Consultivo Municipal.

SECCIÓN SEGUNDA

De la Integración del Consejo Consultivo Municipal

Artículo 14. El Consejo Consultivo Municipal está integrado por:

- I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal;
- II. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano;
- III. Un vocal, que será el Edil del ramo;
- IV. Consejeros:

- El síndico
- Un Edil a invitación del Presidente
- Dos representantes del gobierno municipal a invitación del presidente
- Tres representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, académicas y empresariales, que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

Artículo 15. Los Consejos, en sus diferentes ámbitos, se desempeñarán como asesores honoríficos, por lo que sus integrantes no podrán recibir remuneración alguna por su participación.

Artículo 16. El cargo de Presidente, Secretario y Vocales Ejecutivos dentro de un Consejo Ejecutivo, será por el tiempo que dure la administración.

Artículo 17. El consejo consultivo municipal sesionará por lo menos dos veces ordinarias al año y de manera extraordinaria cuantas veces sea necesario; y tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Fungir como foro de análisis, opinión y resolución entre las entidades estatales y municipales con los sectores social y privado. Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos y en caso de empate el presidente tendrá voto de calidad.
- II. Recibir y analizar los comentarios, estudios, propuestas y demandas, en materia de desarrollo urbano, regional y vivienda.
- III. Opinar sobre los Programas Sectoriales de Desarrollo Regional y Urbano y sobre los Programas de Desarrollo Regional, Urbano y Vivienda.
- IV. Opinar, en general, sobre los asuntos que les sean planteados por el presidente.

TÍTULO TERCERO

De las Definiciones en Materia Urbana

CAPÍTULO PRIMERO

De la Zonificación

Artículo 18. La zonificación a que se refieren los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial distinguirá dos ámbitos de competencia:

- I. Zonificación Primaria, es la que divide al territorio contenido en el polígono de regulación urbana en: área urbana actual,

reservas territoriales -habitacional, industrial y comercial-, reservas de preservación ecológica productiva y de preservación ecológica restrictiva, áreas naturales protegidas, unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre, sitios RAMSAR, derechos federales y destinos de suelo.

- II. Zonificación Secundaria, aquella que se establece en el interior del área urbana y que se constituye por los usos y destinos del suelo, con el fin de delimitar y regular las áreas que comparten características similares en cuanto a uso del suelo, COS, CUS, densidad, intensidad, equipamiento, infraestructura y vialidad, y cualquier otro tema urbano que implique un impacto en el ordenamiento del asentamiento humano.

SECCIÓN PRIMERA

De la Zonificación Primaria

Artículo 19. La zonificación primaria se constituirá por la siguiente clasificación:

- I. Área urbana, con clave de identificación AU;
- II. Reservas Territoriales, con clave de identificación RTH tratándose de Habitacional y RTI tratándose de Industrial; y RTE cuando el uso -Especial-, corresponda a alguno distinto al habitacional o industrial;
- III. Reservas Ecológicas, con clave de identificación REP tratándose de Productivas y RER tratándose de Restrictivas;
- IV. Áreas naturales protegidas, con clave de identificación ANP;
- V. Unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre, con clave de identificación UMA, predios e instalaciones registrados que operan de conformidad con un plan de manejo aprobado y dentro de los cuales se da seguimiento permanente al estado del hábitat y de poblaciones o ejemplares que ahí se distribuyen;
- VI. Sitios RAMSAR, con clave de identificación SR, corresponde a las áreas de conservación y el uso racional por contener humedales a los que se debe mantener sus características ecológicas, logrado mediante la implementación de enfoques por ecosistemas, dentro del contexto del desarrollo sustentable;
- VII. Derechos Federales con clave de identificación DF; y
- VIII. Destinos del Suelo con clave de identificación DS.

SECCIÓN SEGUNDA

De la Zonificación Secundaria

Artículo 20. La zonificación secundaria estará constituida por las siguientes zonas y áreas:

- I. Zonas Habitacionales;
- II. Zonas de Usos Mixtos;
- III. Zonas Comerciales y de Servicios;
- IV. Zonas de Equipamiento Urbano;
- V. Zonas para Infraestructura Urbana;
- VI. Zonas Industriales;
- VII. Zonas de Protección al Patrimonio Histórico y Cultural;
- VIII. Zonas de Uso especial. Cualquiera que manifieste un uso de suelo urbano distinto a los listados en los incisos anteriores, y
- IX. Áreas Verdes.

Cuando por motivo de la época de realización de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, las cartas de usos, destino, y reservas de suelo urbano carezcan de claves o utilicen denominaciones distintas para identificar los aprovechamientos del suelo, la autoridad competente, antes de emitir las licencias correspondientes, hará la traslación a los contenidos de este artículo.

CAPÍTULO SEGUNDO

De la Clasificación de los Usos del Suelo

Artículo 21. La clasificación de los usos del suelo se establecerá en los Programas vigentes para el Municipio y a los considerados en el Plan Nacional de Desarrollo y en el Programa Nacional de Vivienda.

Artículo 22. Los usos del suelo de tipo habitacional se clasifican en:

- I. **De urbanización progresiva:** Desarrollos Habitacionales -colonias- donde se permitirá trabajar a sus habitantes y/o desarrolladores en la entrega de lotes habitacionales sin haber terminado la urbanización totalmente pero para ser incorporados a la administración municipal deberá contar con electrificación, agua potable y drenaje sanitario.

II. **Unifamiliar:** Es el lote donde solo podrá construirse una sola vivienda.

III. **Dúplex o doble:** En donde la construcción está destinada para alojar dos familias en un mismo predio.

IV. **Plurifamiliar o multifamiliar:** Es aquel lote donde se permitirá un conjunto de viviendas, sujeta a régimen de propiedad en condominio, según las variantes siguientes:

a) **Multifamiliar horizontal.** La construcción de dos o más viviendas ubicadas en un lote (dúplex, triplex, cuádruplex y séxtuples), que comparten muros medianeros y/o áreas de uso común o aun cuando estructuralmente sean independientes y cuenten con acceso directo a vía pública, en tanto que el tamaño del lote inhiba su partición por el número resultante de viviendas, por lo que el lote será la unidad común indivisible. La superficie del lote para dos viviendas será de 135.00 metros cuadrados con frente de 9.00 metros lineales o la que resulte de multiplicar un área mínima de 67.50 metros cuadrados y frente de 4.50 metros lineales por el número de viviendas del conjunto en el lote, única y exclusivamente en desarrollos habitacionales, siempre y cuando no existan áreas de uso común, salvo el lote, muro medianero y en todos los casos de acuerdo a la densidad que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente.

b) **En condominio vertical.** La modalidad en la cual cada condómino es propietario de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio diseñado en un solo nivel y además, copropietario de sus elementos y áreas comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general.

c) **En condominio horizontal.** La modalidad en la cual cada condómino es propietario de un área privativa del terreno, y en su caso, de la edificación que se construya en ella en más de dos niveles, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común.

d) **En condominio mixto.** La combinación de un mismo predio de las modalidades señaladas en las definiciones precedentes.

V. **Popular:** Aquellos espacios generados por componentes urbanos y viviendas que se realizan por autoconstrucción y autogestión o dotación de la administración pública de las infraestructuras para agua, drenaje, electrificación, guarniciones, banquetas y recubrimientos viales.

- VI. **Interés social:** Fraccionamientos contruidos en serie, realizada por particulares o institutos de vivienda oficiales y que cuenta con todos los servicios urbanos y de infraestructura. Atendiendo a su traza urbana se clasifican los fraccionamientos de interés social en retícula abierta y en esquema de cerrada.
- VII. **Medio:** Son las zonas con características de vivienda de nivel medio, que cuentan con la totalidad de los servicios urbanos. Cuenta con vivienda terminada en buen estado y superan ampliamente las especificaciones y características mínimas obligatorias que establece la Ley, para las obras de urbanización y la dotación de equipamiento y áreas verdes.
- VIII. **Residencial:** Son aquellas colonias o fraccionamientos donde la vivienda es de tipo residencial y que en consecuencia están dotados de la infraestructura y características obligatorias para estos tipos de desarrollo. Las características de la vivienda son de nivel alto y pueden ser de retícula abierta, o bien, desarrollos cerrados o condominales.
- IX. **Campestre urbano:** Son aquellos fraccionamientos que se ubican fuera del límite de crecimiento, son de baja densidad y cuenta con la infraestructura mínima requerida para su funcionamiento. Este tipo de desarrollos son rústicos y generalmente se utilizan con fines recreativos, esparcimiento y descanso, por lo que no cuentan con los servicios públicos regulares tales como alumbrado y recolección de basura, quedando bajo la responsabilidad de los propietarios la dotación y operación de la infraestructura y servicios.
- X. **Vivienda rural:** Es aquella cuyas características deben ser congruentes con las condiciones económicas y sociales del agro mexicano, tanto las que prevalecen globalmente como las que se presenten de manera específica en cada microrregión.
- XI. **Vivienda económica:** Edificación que cumple con los lineamientos, criterios, y parámetros de sustentabilidad, establecidos por la Instancia Normativa y cuyo valor no excede a los 118 UMAS.
- XII. **Vivienda tradicional:** Edificación construida en concreto y tabique.
- XIII. **Habitacional Suburbano:** Son aquellas colonias o fraccionamientos que se encuentran dentro del límite de crecimiento y presentan una densidad baja y mantienen características rústicas. Se originan como antiguos fraccionamientos campestres o localidades rurales ya integradas a la zona urbana y aquellos desarrollos de baja densidad que en lo sucesivo se autoricen como suburbanos, los que deberán mantener una densidad baja y dotarse por parte del promotor de servicios básicos de agua, drenaje, electrificación y alumbrado. Las obras de cabeza, así como las ligas viales a la zona urbana actual deberán realizarse por cuenta y costo del promotor. En el caso del drenaje sanitario cuando no haya posibilidad de conectarse al sistema de la ciudad se deberá resolver mediante plantas de tratamiento para el fraccionamiento o mediante fosas sépticas al interior de los lotes, debiendo cumplirse con la normatividad ambiental y de salud. En tanto estos desarrollos se encuentren desligados de la mancha urbana, los servicios urbanos y públicos se apegarán a lo establecido para fraccionamientos campestres.
- XIV. **Reservas Habitacionales:** Son las zonas en las que se permite el desarrollo de nuevas colonias y fraccionamientos de uso habitacional, que deberán incluir vialidades, equipamientos, zonas comerciales y otros usos complementarios que se requieran para el buen funcionamiento de tales desarrollos. Los desarrollos habitacionales deberán prever la salud y la seguridad de la población así como el uso racional de los recursos naturales, serán congruentes con los planes y programas de desarrollo urbano en la entidad y el municipio, y atenderán los principios de prevención de riesgos del medio urbano y medio natural.
- Artículo 23.** Zonas Industriales son las áreas que reúnen las características físicas, técnicas y ambientales para el asentamiento de industria. Estas zonas están conformadas por los desarrollos o parques industriales. Se clasifican en:
- I. **Zona Industrial Ligera:** O de bajo impacto se caracteriza por tener menores limitaciones en cuanto a su ubicación y porque por sus dimensiones y/o actividades no representan riesgos al ambiente o a la salud de los habitantes de la ciudad. Se recomienda su ubicación cerca de las zonas habitacionales, a efecto de disminuir los grandes desplazamientos hacia los centros de trabajo, pero no deberán ubicarse al interior de las zonas habitacionales o alterar el funcionamiento de éstas, por lo que deberán tener acceso directo a las vialidades primarias y no se permitirá el uso de las calles colectoras o locales de las zonas habitacionales.
- II. **Zona Industrial Media:** Son aquellos desarrollos que cuentan con la conjugación de elementos como suelo, infraestructura, servicios e instalaciones adecuadas para la instalación de Industria mediana. Por sus dimensiones y procesos no se deberá instalar junto a zonas habitacionales, y deberá contar con las vialidades, amortiguamientos y las medidas de seguridad suficientes para el tipo de industria de que se trata. La instalación de este tipo de Industria se prevé exclusivamente en las zonas industriales autorizados en los pro-

gramas de desarrollo urbano. En estas zonas se incluyen como usos compatibles aquellos comercios al mayoreo y servicios al productor, necesarios para el correcto funcionamiento de la zona industrial.

III. Zona Industrial Pesada: Son aquellos desarrollos que requiere grandes extensiones y cuyos procesos pueden generar cierto grado de contaminación por humo, desechos líquidos y sólidos, olores y/o ruidos, los cuales siempre deberán cumplir con las normas ambientales establecidas para la industria pesada. Estas zonas requieren infraestructura especial y mayor demanda de servicios, generan flujo vehicular intenso y/o pesado por el uso de remolques, semi-remolques y/o ferrocarril. Solo se permiten en zonas muy específicas, con acceso a la vialidad regional. Requiere vialidades de mayor dimensión y grandes áreas verdes y amortiguamientos hacia otras zonas de la ciudad. No se permitirá la introducción de industria pesada a las zonas habitacionales, comerciales y de servicio del Centro de Población.

IV. Zona Almacenamiento: Son las zonas de la ciudad destinadas para el almacenamiento de productos industriales, químicos u otros similares, que requieran atención y amortiguamiento especial por su grado de riesgo, por lo que deberán contar con las medidas de seguridad y amortiguamientos necesarios para la protección de las zonas aledañas, especialmente las zonas habitacionales. En esta zona se incluyen las plantas almacenadoras de gas L.P., centros de transferencia y almacenamiento temporal de residuos, bodegas de productos químicos, fertilizantes y productos similares. En todo caso se deberá cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que regulan el almacenamiento de estas sustancias y con las medidas de seguridad correspondientes.

V. Zona de Reserva Industrial: Son las zonas que se destinarán para albergar desarrollos industriales futuros, en las cuales se incluyen vialidades, equipamientos, servicios y zonas de amortiguamiento necesarios para el buen funcionamiento de tales desarrollos. Además los usos del suelo industriales serán los aplicables a actividades extractivas e instalaciones en que se realicen actividades de transformación de materias primas a diferente escala, y se integraran por los siguientes grupos:

- a) **Industria extractiva:** Comprende actividades dedicadas a la exploración, extracción y procesamiento de minerales, aplicable en zonas de aprovechamiento productivo, sujeta a normatividad en materia ambiental;
- b) **Industria ligera:** Comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal o de maquila, no contaminante, sujeta a normatividad en materia ambiental;

c) **Industria mediana:** Comprende actividades de transformación de mediano impacto, sujeta a normatividad ambiental.

d) **Industria pesada:** Comprende actividades de transformación de alto impacto, sujeto a normatividad ambiental de competencia federal.

Artículo 24. Uso Mixto comprenden la mezcla de usos habitacional- comercial o de servicios. Estas zonas admiten oficinas y equipamientos y permiten la concentración de comercio y servicio en los diferentes niveles de las unidades territoriales de planeación, desde cobertura regional y de centro de población hasta nivel de sector o de distrito. Se incluyen las zonas expresamente creadas para tales fines o aquellas que habiendo sido habitacionales han pasado o se encuentran en proceso de transición hacia lo comercial. Las mezclas permitidas son:

- I. Comercios y de servicios los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano con cobertura de barrio;
- II. Comercio y servicios especializados: Establecimientos comerciales y de servicios incluyendo oficinas, que sirven a un distrito, sector o a la totalidad del centro de población;
- III. Centros comerciales: Comprende la agrupación de comercios y servicios de cobertura sectorial, de centro de población.
- IV. Establecimientos comerciales de expendio de gasolina o gas, sujetos a la normatividad en la materia en cuanto a compatibilidad de usos de suelo y prevención de riesgos que determine la instancia competente, debiendo resolverse el radio de seguridad establecido por tal instancia al interior del predio objeto del uso, a efecto de no inhabilitar los predios colindantes para usos futuros en congruencia a los derechos de propiedad y modalidades permisibles por regulación urbana.
- V. Establecimientos comerciales de almacenaje y distribución de mayor impacto, que por su naturaleza son generadores de tráfico vehicular regional, estarán sujetos a solución de área de carga y descarga al interior del predio y a la compatibilidad de usos de acuerdo al giro comercial y que además se ubicarán sobre vialidades regionales o primarias.

Artículo 25. Zona de Preservación: Es la zona que circunda el área urbana actual y las reservas de crecimiento a corto y mediano plazo; se mantendrán las características predominan-

tes de las áreas rústicas agrícolas o pecuarias al interior del límite del Centro de Población. Estas zonas quedarán restringidas para usos urbanos, especialmente habitacional, excepto bajo la modalidad de campestres y vivienda aislada, en tanto no se modifique el Programa de Desarrollo Urbano o se elabore algún Programa Parcial de Crecimiento, que con justificación le asigne una nueva zonificación a alguna porción de esta área.

Artículo 26. Zona de Conservación Ecológica: Es aquella que por su valor ambiental o de paisaje deberá conservarse en su estado natural y para su uso o aprovechamiento se requerirá la aprobación de las autoridades ambientales Federales, Estatales o Municipales.

Artículo 27. Zona de Salvaguarda: Son las zonas definidas por radios o franjas derivadas de criterios y normas técnicas de planeación para la protección de los habitantes de la ciudad, incluyéndose las franjas de amortiguamiento de seguridad.

Deberán establecerse como zonas de salvaguarda las siguientes:

- I. Basurero Municipal, de por lo menos una franja de 100.00 metros alrededor del predio que ocupa el basurero municipal; quedará restringida exclusivamente para áreas verdes y vialidades.
- II. Aeropuerto Internacional, mismo que se divide en:
 - a) Franja perimetral donde no se permitirá el uso habitacional, comercial o de servicios o cualquiera que requiera concentración de personas, no se permitirán edificaciones de más de un nivel y para su ocupación se requerirá dictamen de las autoridades aeroportuarias.
 - b) Cono de Aproximación ubicado en los tres extremos de las pistas de aterrizaje, se divide en tres áreas definidas por un cono con vértice en la cabeza de cada pista, la primera de ellas que ocupan los primeros 500.00 metros en donde no se permitirá ninguna edificación o instalación, ni se permitirá ningún tipo de asentamiento o concentración humana. La segunda área abarca entre los 500.00 y los 1,000.00 metros del cono de aproximación donde no se permitirán los usos habitacionales u otros que generen concentración de personas, tendrán limitaciones de altura y se requerirá dictamen de las autoridades aeroportuarias para su ocupación. El resto del cono de aproximación tendrá restricciones de altura, por lo que no se permiten construcciones de más de cuatro niveles y toda estructura o construcción que sobrepase de ellos deberá sujetarse al dictamen de las autoridades aeroportuarias.

III. Confinamiento de Residuos Industriales, definido por un radio de 4,000.00 metros desde el centro geométrico de las celdas de confinamiento. En esta zona no se permitirá ningún uso habitacional o cualquier otro que implique concentración de personas.

IV. De Parques Industriales, son franjas que separan la zona industrial de la de vivienda, que solo se deberán utilizar para áreas verdes, deportivas y recreativas.

Artículo 28. Zonas de Equipamiento: Se incluyen los lotes o zonas que se destinarán a un fin público o de interés colectivo; son propiedad pública de cualquier nivel de gobierno y dependencias, empresas u organismos paraestatales, así como de aquellos organismos y asociaciones de asistencia, labor social, asociaciones religiosas y otras que ofrezcan un servicio de interés público. Se incluyen también las zonas que por su ubicación y características son adecuados para la inclusión de equipamientos futuros.

Artículo 29. Zona de Uso Especial: Aquella destinada a un uso específico y exclusivo, tal como el almacenamiento de material peligroso, explosivo o bioinfeccioso, plantas de tratamiento de aguas, plantas de generación de energía, confinamientos, entre otras que su naturaleza sea la descrita.

Para la asignación de un uso especial a una zona se deberá realizarse los estudios técnicos necesarios para determinar la factibilidad y conveniencia de tal ubicación.

Artículo 30. Los usos del suelo para Infraestructura y Equipamiento Urbano serán los que correspondan a las áreas ocupadas por instalaciones del IMA, CFE, PEMEX, INAH, CONAGUA, Ayuntamiento, Gobierno del Estado, Gobierno Federal, por su cobertura se clasifican en:

- I. **De cobertura de Barrio:** Comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y no generan altos impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados.
- II. **De cobertura de Distrito, Sector o Local:** Comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de un área distrital, de sector o de la totalidad del centro de población o zona conurbada. Su localización deberá prever o inhibir impactos negativos, a la zona en que se ubiquen, atendiendo a la convocatoria poblacional que generen;
- III. **De cobertura Regional:** Comprende las instalaciones que prestan servicios a centros de población o zonas conurbadas,

con movimientos regionales y que poseen una infraestructura especial, en un área con capacidad suficiente para desarrollar su actividad, requiriendo localización sobre vialidad primaria, enlaces regionales y/o localización especial.

Artículo 31. Los usos de suelo restantes a los que se refieren la zonificación primaria, corresponden a actividades especiales, portuarias y/o turísticas en áreas previstas y/o con vocación para tal fin, así como las reservas ecológicas de aprovechamiento productivo, permitiéndose en estas últimas su ocupación habitacional en una densidad no mayor a cuatro lotes por hectárea.

SECCIÓN PRIMERA

De las Normas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

Artículo 32. Para efectos de la regulación del uso del suelo, los Programas Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, establecerán las políticas y aplicarán las normas de control que correspondan para cada una de las unidades territoriales, según sea el caso.

TÍTULO CUARTO

De las Acciones de Ordenamiento Urbano

CAPÍTULO PRIMERO

De la Constancia de Zonificación y la Licencia de Uso del Suelo

Artículo 33. La Constancia de zonificación es el documento que identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y no genera algún vínculo entre el solicitante y la autoridad. Las modalidades que incluye se refieren a: uso del suelo, compatibilidad, densidad, COS y CUS.

Artículo 34. Los interesados en obtener Constancia de zonificación deberán presentar los siguientes documentos:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Cuadro de construcción con coordenadas UTM georreferenciadas.
- III. Copia del título de propiedad inscrito en el Registro Públi-

co de la Propiedad y del Comercio o Zona Registral de la que se trate o derechos de posesión (contratos privados de compraventa y/o arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados).

- IV. Copia del predial del año en curso.
- V. Plano del predio, que incluya su superficie, curvas de nivel, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.
- VI. Fotografías del predio.
- VII. Fotografía aérea donde se marque un perímetro mínimo de 1,000.00 metros a la redonda indicando la ubicación del mismo.
- VIII. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la constancia correspondiente.

Artículo 35. La licencia de uso de suelo se otorga al propietario de un predio baldío o de edificación existente que se pretende ocupar para una nueva actividad.

Determina la vocación permisible del inmueble en cuanto a su uso, compatibilidad, densidad, COS y CUS, sujetándose a lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, en este documento se señalará:

- I. El uso permitido, prohibido o condicionado de acuerdo a la zona dentro de los Planes y Programas de Ordenamiento y/o Desarrollo Urbano vigentes;
- II. Las restricciones de altura;
- III. El coeficiente de ocupación de suelo permitido;
- IV. El coeficiente de utilización del suelo permitido;
- V. El número de cajones de estacionamiento con que deberán contar las edificaciones que se pretendan construir o regularizar.

Artículo 36. Los cajones de estacionamiento podrán ser a pie de lote o en bahías de estacionamiento con andadores peatonales, conforme a las normas de este Reglamento y de acuerdo a la siguiente tabla se establecen los valores mínimos:

- I. Para uso habitacional

Artículo 37. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo

Uso Superficie de vivienda en metros cuadrados	Número de cajones de estacionamiento por vivienda construida
Habitacional unifamiliar	
Hasta 120	1
Más de 120 hasta 250	2
Más de 250	3
Vivienda Económica, y Vivienda Tradicional de Bajos Ingresos o VTBI	0.75*
Vivienda Tradicional	1
Habitacional plurifamiliar ó multifamiliar (sin elevador)	
Hasta 75	1
Más de 76 hasta 120	1.25
Más de 120 a 250	2
Más de 250	3
Vivienda Popular y Económica y Vivienda de Bajos Ingresos	0.75*
Vivienda Tradicional	1
Habitacional plurifamiliar ó multifamiliar (con elevador)	
□ Hasta 65	1
□ Más de 65 hasta 120	1.5
□ Más de 120 hasta 250	2.5

SUBSISTEMA	ELEMENTO	UBS	NO. DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
Educación	Jardín de Niños	Aula	1 Cajón por cada Aula
	Centro de Atención Preventiva de Educación	Aula	1 Cajón por cada Aula
	Preescolar	Aula	1 Cajón por cada Aula
	Escuela Primaria	Aula	No se consideran necesarios
	Telesecundaria	Aula	1 Cajón por cada Aula
	Secundaria Técnica	Aula	1 Cajón por cada Aula
	Preparatoria por Cooperación	Aula	2 Cajones por cada Aula
	Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica	Aula	2 Cajones por cada Aula

	Centro de Bachillerato Tecnológico Industrial y de Servicios	Aula	2 Cajones por cada Aula
	Centro de Estudios Tecnológicos del Mar	Aula	2 Cajones por cada Aula
	Instituto Tecnológico Agropecuario	Aula	4.85 Cajones por cada Aula (1 cajón por cada 40 m ² construidos)
	Universidad Estatal	Aula	3.4 cajones por cada Aula (1 cajón por cada 97 m ² construidos)
	Centro de Desarrollo Infantil	Aula	1 Cajón por cada Aula
	Escuela Especial para Atípicos	Aula	1 Cajón por cada Aula (más 2 cajones adicionales)
	Centro de Capacitación para el Trabajo	Taller	2 por cada taller (más 3 adicionales)
	Secundaria General	Aula	1 Cajón por cada Aula
	Preparatoria General	Aula	2 Cajones por cada Aula
	Colegio de Bachilleres	Aula	2 Cajones por cada Aula
	Centro de Estudios de Bachillerato	Aula	2 Cajones por cada Aula
	Centro de Bachillerato Tecnológico Agropecuario	Aula	2 Cajones por cada Aula
	Instituto Tecnológico	Aula	1 Cajón por cada 40 m ² construidos
	Instituto Tecnológicos del Mar	Aula	5 cajones por cada Aula
	Universidad Pedagógica Nacional	Aula (y/o cubículo para tutorías)	2 cajones por cada Aula y/o cubículo de tutoría
Cultura	Biblioteca Pública Municipal	Silla en Sala de Lectura	1 cajón por cada 24 sillas
	Biblioteca Pública Regional	Silla en Sala de Lectura	1 cajón por cada 25 sillas
	Biblioteca Pública	Silla en Sala de	1 cajón por cada 25

	Central Estatal	Lectura	sillas
	Museo Local	Área total de Exhibición (1.400 m ²) (m ² de área de exhibición)	40 cajones por área total de exhibición (0.03 cajones por m ² de área de exhibición)
	Museo Regional	Área total de Exhibición (2.400 m ²) (m ² de área de exhibición)	71 cajones por área total de exhibición (1 cajón por cada 35 m ² de área de exhibición)
	Museo de Sitio	Área total de Exhibición (1.400 m ²) (m ² de área de exhibición)	40 cajones por área total de exhibición (mínimo) (1 cajón por cada 50 m ² construidos)
	Casa de Cultura	M ² de área de servicios culturales	1 cajón por cada 35 a 55 m ² de área de Servicio Cultura (1 cajón por cada 55 a 75 m ² construidos)
	Museo de Arte	m ² de área de exhibición	1 cajón por cada 30 a 35 m ² de área de exhibición (1 cajón por cada 50 m ² construidos)
	Teatro	Butaca	1 cajón por cada 5 butacas (0.2 cajones por butaca)
	Escuela Integral de Artes	Aula	Tipo 0.65 a 0.87 cajones por aula tipo
	Centro Social Popular	M ² construidos	1 cajón por cada 50 m ² construidos
	Auditorio Municipal	Butaca	1 cajón por cada 15 butacas
Recreación	Plaza Cívica	m ² de Plaza (explanada)	1 Cajón por cada 100 m ² de plaza
	Jardín Vecinal	m ² de Jardín	1 Cajón por cada 200 m ² de Superficie de Terreno
	Parque Urbano	m ² de parque	1 Cajón por cada 500 m ² de parque
	Sala de Cine	Butaca	1 Cajón por cada 10 Butacas
	Juegos Infantiles	m ² de Terreno	1 Cajón por cada 200 m ² de Superficie de Terreno

	Parque de Barrio	m ² de parque	1 Cajón por cada 250 m ² de Parque
	Área de Ferias y Exposiciones	m ² de Terreno	1 Cajón por cada 150 m ² de Terreno
	Espectáculos Deportivos	Butaca	1 Cajón por cada 10 Butacas
Deporte	Módulo Deportivo	m ² de Cancha	0.0009 Cajones por m ² de Cancha (1 cajón por cada 1.049 A 1.073 m ² de cancha)
	Unidad Deportiva	m ² de Cancha	0.0049 A 0.0052 Cajones por m ² de Cancha (1 cajón por cada 190 a 201 m ² de cancha)
	Gimnasio Deportivo	m ² construido	1 Cajón por Cada 50 m ² Construidos
	Salón Deportivo	m ² construido	1 Cajón por Cada 50 m ² Construidos
	Centro Deportivo	m ² de Cancha	0.0037 Cajones por m ² de Cancha (1 cajón por cada 272 m ² de cancha)
	Cuidad Deportiva	m ² de Cancha	0.0075 Cajones por m ² de Cancha (1 cajón por cada 132.90 m ² de cancha)
	Alberca Deportiva	m ² construido	1 Cajón por Cada 50 m ² Construidos
Salud	Centro de Salud Rural para población Concentrada	Consultorio	2 a 3 Cajones por cada Consultorio
	Centro de Salud con Hospitalización	Consultorio	4 Cajones por cada Consultorio
	Centro de Salud Urbano	Consultorio	3 Cajones por cada Consultorio
	Hospital General	Cama de Hospitalización	1 Cajón por cada 50 u 83m ² Construidos
	Unidad de Medicina Familiar	Consultorio de Medicina Familiar	1 Cajón por cada 83m ² Construidos
	Hospital General	Cama de Hospitalización (censable)	1.4 a 1.5 Cajones por cada Cama de Hospitalización (1 Cajón por cada 83m ²)

			Construidos)
	Unidad de Medicina Familiar Familiar	Consultorio de Medicina Familiar	2 Por cada Consultorio de Medicina Familiar.
	Modulo Resolutivo	Sala de Partos y Cirugia Menor	3 Cajones por sala de partos cirugia menor.
	Clínica Medicina Familiar	Consultorio de Medicina Familiar	3 a 4 por cada Consultorio de Medicina
	Clínica Hospital	Cama	1.5 a 1.25 cajones por cama
	Hospital General	Cama Censable (para hospitalización)	1.125 a 0.81 cajones por cama (1 cajón cada 80m ² construidos)
	Hospital Regional	Cama Censable (para hospitalización)	1 Cajón por cama (1 cajón cada 80m ² construidos)
	Puesto de Socorro	Carro Camilla	2 por cada Carro Camilla
	Centro de Urgencias	Cama Censable	2 por cada cama censable
	Hospital de 3er. Nivel	Cama de Hospitalización (censable)	2 por cada cama censable
Asistencia Social	Casa Cuna	Cama o Cuna	0.33 cajones por cada cama o cuna (1 cajón por cada 3 camas o cunas)
	Casa Hogar para menores	Cama	0.33 cajones por cada cama (1 cajón por cada 3 camas)
	Casa Hogar para Ancianos	Cama	0.30 cajones por cada cama (1 cajón por cada 3.3 camas)
	Centro Asistencial de Desarrollo Infantil (Guardería)	Aula	2 cajones por cada Aula
	Centro de Desarrollo Comunitario	Aula y/o Taller	1 Cajón por cada Aula y/o Taller

	Centro de Rehabilitación	Consultorio Médico	2.50 a 4.00 cajones por cada Consultorio Médico.
	Centro de Integración Juvenil	Consultorio	4 Cajones por cada Consultorio
	Guardería	Cuna y/o Silla	1 Cajón por cada 120 m ² construidos.
	Velatorio	Capilla Ardiente	1 Cajón por cada 30 m ² construidos.
	Estancia de Bienestar y Desarrollo Infantil	Aula (o sala)	De .85 a 1 cajón por Aula o Sala
	Velatorio	Capilla	De 8 a 10 cajones por capilla.
Comercio	Plaza de Usos Múltiples SECOFI (Tianguis o mercado sobre ruedas)	Espacio para puesto (6.10 M ²)	1 Cajón por cada 0.94 espacios para puesto
	Tienda Conasupo.	Tienda	No aplicable.
	Tienda Infonavit-Conasupo	Tienda	6 Cajones por tienda
	Farmacia	M ² de área de venta	2 Lugares por farmacia para los tipos A, B1 y B2 1 lugar por farmacia para los tipos B3 y B4.
	Mercado Público	Local o Puesto	0.2 Cajones por cada local o puesto (1 cajón por cada 5 locales o puestos)
	Tienda Rural Regional	Tienda	No procede (2)
	Tienda o Centro Comercial	M ² de área de venta	0.046 a 0.04 (cajones por m ² de área de venta en razón inversa al tamaño de la unidad)
Abasto	Unidad de Abasto Mayorista	M ² de bodega	1 cajón por cada 21.57 a 13.94 m ² de área de bodega
	Almacén Conasupo.	Área total de almacenamiento de productos	10 o 30 cajones por área total de almacenamiento.
	Rastro para Bovinos	Área de Matanza (430, 350 y 145	1 cajón por cada 10.7, 14 y 14.5 m ² de área de

		m ² para los módulos A, B y C respectivamente)	matanza (para los módulos A, B y C respectivamente)
	Unidad Mayorista para Aves	Cajón de estacionamiento para transporte refrigerado	4.99 a 5.95 Cajones por cada cajón de estacionamiento para unidades de transporte refrigerado
	Rastro para Aves	Área de Matanza y Proceso (1,200, 800 y 600 m ² para los módulos A, B y C respectivamente)	Un cajón por cada 30, 32 y 60 m ² de área de matanza y proceso (para los módulos A, B y C respectivamente)
	Rastro para Porcinos	Área de Matanza (610, 490 y 280 m ² para los módulos A, B y C respectivamente)	1 cajón por cada 15.2, 19.6 y 28 m ² de área de matanza (para los módulos A, B y C respectivamente)
Comunicación	Agencia de Correos	Ventanilla de atención al público	1 Cajón por cada Ventanilla de Atención al Público
	Central Integral de Servicios	Ventanilla de atención al público	1 Cajón por cada Ventanilla de Atención al Público
	Centro Postal Automatizado	M ² de Zona de Trabajo (Manejo de correspondencia)	0.04 Cajones por cada M ² de zona de trabajo (1 Cajón por cada 25 M ² de Zona de trabajo)
	Administración Telefónica	Ventanilla de atención al público	1 Cajón por cada Ventanilla (o 1 cajón por cada 30 m ² construidos)
	Unidad Remota de Líneas	Línea Telefónica	1 Cajón por Edificio
	Centro de Servicios Integrados	Ventanilla de atención al público	1 a 1.22 cajones por cada ventanilla (o 1 cajón por cada 30 m ² construidos)
	Sucursal de Correos	Ventanilla de atención al público	1 Cajón por cada Ventanilla de Atención al Público
	Administración de Correos	Ventanilla de atención al público	1 Cajón por cada Ventanilla de Atención al Público
	Oficina Telefónica o	Ventanilla de	No aplicable

	Radiofónica	atención al público	
	Centro de Trabajo	Línea Telefónica	No se requieren para el público
	Central Digital	Línea Telefónica	1 Cajón por Edificio
	Oficina Comercial	Ventanilla de atención al público	1.8 cajones por cada ventanilla (o 1 cajón por cada 20 m ² construidos)
Transporte	Central de Autobuses de Pasajeros	Cajón de Abordaje	1.5 cajones por cada cajón de abordaje
	Servicios de Carga	Cajón de carga y descarga para unidades de carga	1 Cajón por cada 2 cajones de carga y descarga
	Central de Aeropista	Pista de Aterrizaje	No cuenta con cajones de estacionamiento
	Aeropuerto de Corto Alcance	Pista de Aterrizaje	0.3 cajones por pasajero (considerando la afluencia en horas de máxima demanda)
	Aeropuerto de Mediano Alcance	Pista de Aterrizaje	0.5 cajones por pasajero (considerando la afluencia en horas de máxima demanda)
	Aeropuerto de Largo Alcance	Pista de Aterrizaje	0.5 cajones por pasajero (considerando la afluencia en horas de máxima demanda)
Administración Pública	Administración Local de Recaudación Fiscal	Módulo de Administración Local	20 a 50 Cajones por Módulo
	Centro Tutelar para Menores Infractores	Espacio por Interno (4)	1 Cajón por cada 2 a 3 Espacios para Interno
	Centro de Readaptación Social	Espacio por Interno (3)	1 Cajón por cada 30 Espacios para Interno
	Agencia del Ministerio Público Federal	Agencia del Ministerio Público Federal	10 a 15 Cajones por cada Agencia del Ministerio Público Federal
	Delegación Estatal	Agencia del Ministerio Público Federal	5 a 16 Cajones por cada Agencia del Ministerio Público Federal
	Oficinas de Gobierno Federal	m ² Construido	1 Cajón por cada 50m ² Construidos
	Palacio Municipal	m ² Construido	1 Cajón por cada 40m ² Construidos

	Delegación Municipal	m ² Construido	1 Cajón por cada 50m ² Construidos
	Palacio de Gobierno Estatal	m ² Construido	1 Cajón por cada 60m ² Construidos
	Oficinas de Gobierno Estatal	m ² Construido	1 Cajón por cada 50m ² Construidos
	Oficinas de Hacienda Estatal	m ² Construido	1 Cajón por cada 30m ² Construidos
	Tribunales de Justicia Estatal	m ² Construido	1 Cajón por cada 50m ² Construidos
	Ministerio Público Estatal	m ² Construido	1 Cajón por cada 35m ² Construidos
	Palacio Legislativo Estatal	m ² Construido	1 Cajón por cada 45m ² Construidos
Servicios Urbanos	Cementerio	Fosa	1 Cajón por cada 100 Fosas
	Central de Bomberos	Cajón para Autobomba	3 Cajones por cada Cajón para Autobomba (o 1 cajón por cada 50 m ² construidos)
	Comandancia de Policía	m ² Construido	1 Cajón por cada 45 a 50 m ² Construidos
	Basurero Municipal	m ² de Terreno por Año	No se Requiere por no Haber Concurrencia de Población
	Estación de Servicio (Gasolinera)	Pistola Despachadora	2 Cajones por Estación de Servicio

Urbano para la expedición de la Licencia de uso de suelo tendrá diez días naturales siguientes a la presentación de la solicitud. Tendrá vigencia de un año cuando máximo para obtener su siguiente trámite, siendo causa de reducción del plazo, la entrada en vigencia de algún nuevo Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que contradiga el uso permitido y/o se hayan satisfecho las condicionantes señaladas en el cuerpo del documento.

Artículo 38. Los propietarios o derechosos que requieran obtener la licencia a que se refiere el artículo anterior, deberán presentar:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Cuadro de construcción con coordenadas UTM georreferenciadas.
- III. Copia de la escritura inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la cual deberá subrayar datos del Propietario, Superficie del Predio y Datos de Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad; o bien Constancia ejidal inscrita en el Registro Agrario Nacional.
- IV. De ser rentado el predio o inmueble presentar copia del contrato de arrendamiento vigente señalando la superficie rentable.
- V. Copia del predial del año en curso.
- VI. De existir construcción dentro del predio o inmueble y pretender modificarla deberá presentar Constancia por Demolición.
- VII. De ser persona moral deberá presentar acta constitutiva de la empresa así como poder notarial del representante legal con copia de identificación oficial. (Deberá de subrayar razón social así como datos del representante legal).

- VIII. Fotografía aérea donde se marque un perímetro mínimo de 1,000.00 metros a la redonda indicando la ubicación del mismo.
- IX. Fotografías recientes del predio o construcción interior y exterior.
- X. Anteproyecto o Plano Arquitectónico en hoja doble carta (solo plantas y fachadas).
- XI. Resolutivo en materia de Impacto Ambiental expedido por la autoridad competente.
- XII. Resolutivo en materia de la Anuencia de Protección Civil expedido por la autoridad competente.
- XIII. Factibilidades para la dotación de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Electrificación expedido por la autoridad competente.

Artículo 39. Cuando se hubiere vencido el plazo de vigencia de la licencia de uso de suelo, sin haber obtenido licencia de construcción o trámite subsecuente en materia de fraccionamientos o cualquier otra forma de disposición del suelo, el propietario podrá solicitar su renovación y/o actualización, la cual podrá variar con base en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente.

Artículo 40. Los propietarios o derechosos que requieran obtener la licencia a que se refiere el artículo anterior, deberán presentar:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Copia del predial del año en curso.
- III. Fotografías recientes del predio o construcción interior y exterior.
- IV. Resolutivos de las condicionantes señaladas en el cuerpo del documento.
- V. Presentar Uso de Suelo anterior en Original y Copia para cotejo del mismo.

Artículo 41. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano emitirá la licencia por regularización de uso de suelo, cuando tratándose de una situación de hecho, el solicitante lleve a cabo sobre el predio objeto de solicitud una actividad similar o compatible a las previstas por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente. Para tal efecto

deberá seguir las formalidades que corresponden a la gestión de la propia licencia del uso del suelo.

CAPÍTULO SEGUNDO De los Cambios de Uso del Suelo

Artículo 42. El interesado en obtener la autorización para cambio de uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o un inmueble que no se acordó con el contenido del Programa de Desarrollo Urbano vigente, deberá presentar solicitud al Municipio, a través de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, en la que precise el tipo de cambio que pretende realizar, acompañándola de:

- I. Memoria descriptiva, que contendrá las características físicas del predio o inmueble de su superficie, accesos viales, colindancias, nombres de las calles circundantes, así como los procesos de producción o servicios en su caso.
- II. Croquis de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias.
- III. Documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o Zona Registral de la que se trate.
- IV. Anteproyecto arquitectónico.
- V. Estructura que acredite la constitución de la sociedad o asociación, tratándose de personas morales, así como poder notarial del representante legal con identificación oficial.

Artículo 43. La aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación.
- II. La identificación del predio o inmueble.
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación.
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado.
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones.

nes, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso.

VI. Cuando corresponda, las restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal.

VII. Lugar y fecha de expedición.

SECCIÓN PRIMERA

De la Compatibilidad de los Usos del Suelo

Artículo 44. La regulación del uso de suelo por unidad territorial determinará la viabilidad de incorporación de usos de acuerdo a su compatibilidad, atendiendo a la siguiente clasificación:

I. De uso predominante, aquélla que establece el uso principal del suelo en una zona específica, siendo plenamente permitida su ubicación en ella;

II. De uso compatible, aquélla que permite la coexistencia de un uso con otro uso o usos predominantes de la zona, siendo permitida su ubicación por no representar ningún tipo de riesgo o afectación al uso predominante;

III. De uso condicionado, la que favorece el desarrollo de funciones complementarias dentro de una zona, estando sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente; el cumplimiento de normas oficiales o lineamientos estipulados por dependencias competentes, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán alteraciones relevantes al uso predominante, señalado por el Programa correspondiente; y

IV. De uso prohibido, aquéllos que manifiestan incompatibilidad con los usos existentes o previstos, que generen riesgos o efectos negativos al uso predominante.

Artículo 45. Cuadro de Compatibilidades

USOS GENERALES		ZONAS																						
		UIS	HABITACIONALES						MIX TO		EQUI PAMI ENT O		COM ER- CIAL		TURISTI COS			OTROS						
			HIS	HM	HUP	RH1	RH2	RHM	MA	MB	E	RE	C	RC	HUPS	TC	PCE	RT	I	IF	AV	UUC	CE	EP
1. HABITACIONALES																								
1.1	Unifamiliar	*	O	O	O	O	O	O	O	O	/	/	X	X	O	/	X	/	/	/	X	/	/	
	Multifamiliar	*	O	O	O	O	O	O	O	O	/	/	X	X	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	Conjuntos		O	O	O	O	O	O	O	O	/	/	X	X	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
2. ACTIVIDADES TERCIARIAS																								
2.1	Oficinas	**	/	/	/	/	/	/	O		O	O	O	O	O	X	/	O	/	/	X	/	/	
2.2	Servicios Financieros	UIS	/	/	/	/	/	/	O	O	/	/	O	O	O	/	/	O	/	/	/	/	/	
2.3	Comercio de Productos y Servicios básicos.	**	O	O	O	O	O	O	O	O	/	/	O	O	O	O	X	/	/	/	/	/	/	
2.4	Comercio de productos y servicios especializados	**	/	/	/	/	/	/	O	/	/	/	O	O	/	O		/	/	/	/	/	/	
2.5	Comercio de materiales y equipo para construcción.	**	/	/	/	/	/	/	X	/	/	/	O	O	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
2.6	Comercio para la venta, renta, depósito,	**	/	/	/	/	/	/	X	/	/	/	O	O	/	/	/	O	O	/	/	/	/	

[illegible]

[illegible]

O= Uso Permitido X= Uso Condicionado /=Uso Prohibido

USOS HABITACIONALES	USO MIXTO	USOS COMERCIAL	OTROS USOS.
HIS: Habitacional Interés Social HM: Habitacional Medio HUP: Habitacional de	MA: Mixto Alto MB: Mixto Bajo USO EQUIPAMIENTO	C: Comercial RC: Reserva Comercial USOS TURÍSTICOS	I: Industrial IF: Infraestructura UUC: Uso Urbano Condicionado CE: Conservación

Urbanización Progresiva RH1: Reserva Habitacional Densidad Alta RH2: Reserva Habitacional Densidad Baja RHM: Reserva Habitacional Medio		E: Equipamiento RE: Reserva de Equipamiento	HUPSTC: Habitacional Urbanización Progresiva con Servicios Turísticos Complementarios PCE: Patrimonio Cultural Edificado RT: Reserva Turística	Ecológica EP: Ecológico Productivo AV: Área Verde
CLAVE	USO DEL SUELO		COMPATIBILIDAD	
1.	HABITACIONALES.			
1.1	Unifamiliar	Vivienda hasta 60 viviendas según densidad permitida en el Programa de Ordenamiento y/o Desarrollo Urbano vigente, comercio de barrio, equipamiento de cobertura de barrio;		
	Multifamiliar	Vivienda hasta 250 viviendas según densidad permitida en el Programa de Ordenamiento y/o Desarrollo Urbano vigente, comercio de local, equipamiento de cobertura de local		
2.	ACTIVIDADES TERCIARIAS			
2.1	Oficinas	Públicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, de viajes y privadas.		
2.2	Servicios financieros	Sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casas de bolsa y cajas populares.		
2.3	Comercio de productos y servicios básicos	Establecimientos para la venta de abarrotes, vinos y calzado; expendios de alimentos sin preparar y de comida; panaderías, dulcerías, fruterías, recaudaría, carnicerías, pescaderías, rosticerías, salchichonerías, farmacias, papelerías, periódicos, revistas, librerías, tabaquerías, vidriarías, tlapalerías, Salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, crecerías, misceláneas, lonjas mercantiles, tiendas de conveniencia, casas de empeño, panaderías y minisuper. Comercio en vivienda 25m².		
2.4	Comercio de productos y servicios especializados.	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, artículos electrodomésticos, mueblerías, perfumerías, joyerías, relojerías, regalos, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, estudios y laboratorios		

		fotográficos, productos químicos y minerales, alquiler de mobiliario, escuelas de manejo, pastelerías, productos de belleza y de arte. Talleres familiares 25 m ² .
2.5	Comercio de materiales y equipo para la construcción.	Establecimientos para la venta y/o renta de material y/o maquinaria para la construcción.
2.6	Comercio para la venta, renta, depósito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general.	Establecimientos para compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, de construcción, industrial y de servicios; llanteras, refaccionarias, talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, verificaciones, hojalatería y pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofles y radiadores.
2.7	Establecimientos para el servicio de vehículos.	Establecimientos de lavado engrasado y auto lavado de vehículos.
2.8	Baños públicos.	Albercas, baños públicos, sanitarios públicos.
2.9	Centros comerciales.	Tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales.
2.10	Mercados.	Mercados y tianguis.
2.11	Centro de abasto.	Centros de acopio, centros de abasto y mercados de mayoreo.
2.12	Bodegas y depósitos múltiples.	Depósito de productos perecederos: frutas, legumbres, carnes, lácteos y granos. Depósito de productos duraderos: barrotes, muebles, ropa, aparatos electrónicos, materiales de construcción, maquinaria, cerveza, refrescos y materiales reciclables. Depósito de productos inflamables y explosivos: madera, gas, combustibles, pinturas, solventes, productos químicos y explosivos en general. Productos para ganadería agricultura, silvicultura y madererías.
2.13	Rastros.	Rastros de ovinos, bovinos, porcinos y aves.
2.14	Establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas. Solo de moderación.	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, juguerías, refresquerías, loncherías, fondas, restaurantes, porterías, saquerías, pizzerías, cocinas económicas, ostionerías, merenderos, expendios de antojitos y salones de fiestas infantiles.
2.15	Establecimientos con servicio de	Cantinas, cervecerías, coctelería, pulperías, bares, centros nocturnos, clubs; salones para fiestas,

	alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación.	banquetes y bailes, centros sociales, discotecas, ostionerías, pizzerías y restaurantes en general.
2.16	Estaciones de servicio (gasolineras).	Tipo I: Los obligatorios según normas de PEMEX, Buzón postal. Tipo II: Los obligatorios según normas de PEMEX, Buzón postal, Teléfono público, local y larga distancia, Lavado automático de automóviles, Centrifugado de combustible diesel. Tipo III: Los obligatorios según normas de PEMEX, Venta y/o reparación de neumáticos, Refaccionaría automotriz, Taller eléctrico y mecánico, Tienda de conveniencia, Fuente de sodas, cafetería o restaurante, Motel y/o trailer park, Tienda de artesanías, Buzón postal, Teléfono público, local y larga distancia, centrifugado de combustible diesel.
2.17	Centros consultorios de sin encamados	Centros de consultorios y de salud; unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos; dispensarios y centros antirrábicos, clínica de consulta externa, consultorio en vivienda 40 m².
2.18	Hospitales y sanatorios.	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico-mental, integración juvenil, centros de salud, clínica general.
2.19	Educación elemental básica.	Jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías. Enseñanza en vivienda 25 m².
2.20	Educación media básica	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficio y telesecundaria.
2.21	Educación media superior	Preparatoria, vocacionales, Institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.
2.22	Educación superior e instituciones de investigación.	Escuelas e Institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros e Institutos de investigación.
2.23	Educación física y artística.	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades y actividades acuáticas.
2.24	Instalaciones Religiosas.	Templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa.
2.25	Centros de espectáculos	Auditorios, teatros, cines, auto cinemas, y salas de conciertos. Teatros al aire libre bibliotecas, museos,

	culturales y recreativos.	galerías de arte, hemerotecas, pinacotecas, filmotecas, cinetecas, casas de cultura, salas de exposición, ferias, centros comunitarios, centros de convenciones y salones de usos múltiples, salón de fiestas infantiles zoológicos, acuarios.
2.26	Instalaciones para la recreación y los deportes.	Balnearios y actividades acuáticas. Boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general. Gimnasios en general. Centro deportivo canchas cubiertas en general. Canchas descubiertas en general.
2.27	Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre.	Estadios, hipódromos, galgódromos, autódromos, velódromos, plazas de toros, lienzos charros pistas para motociclismo, patinaje y actividades acuáticas, campos de tiro.
2.28	Clubes e Instalaciones campestres.	Clubes campestres, campos de tiro, campamentos, paradero de remolques, clubes hípicos y de golf.
2.29	Parques y Jardines.	Plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general.
2.30	Instalaciones Hoteleras.	Hoteles, moteles, condohotel, casas de huéspedes, condominio de tiempo compartido, posadas y bungalows.
2.31	Asistenciales.	Orfanatorios, asilos de ancianos e indigentes, albergues. Casas de cuna, estancia infantil centro de integración juvenil. Asociaciones civiles.
2.32	Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia.	Estaciones de bomberos y ambulancias. Casetas y/o comandancias. Delegaciones, cuarteles de policía y/o tránsito. Centros penitenciarios y de readaptación social. Centros de justicia, juzgados y cortes.
2.33	Defensa.	Zonas e instalaciones militares. Zona de prácticas. Acuartelamiento. Educación militar.
2.34	Funerarias y velatorios.	Funerarias y velatorios.
2.35	Cementerios.	Panteones, cementerios, mausoleos y crematorios.
2.36	Estacionamientos.	Verticales, horizontales y pensiones.
2.37	Terminales e instalaciones para el transporte	Terminales de pasajeros urbanos. Terminales de pasajeros foráneos. Terminales de carga. Sitios o bases de taxis. Sitios o bases de carga. Encierro y talleres de mantenimiento de transporte público en general, servicios de apoyo carretero.
2.38	Comunicaciones.	Oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio, televisión, banda civil y telecomunicaciones.
2.39	Instalaciones para la compra-venta de materiales de	Compra-venta, recolección, preparación y selección de fierro viejo (chatarra), metales no ferrosos, materiales de demolición, papel, cartón, trapo, vidrio y

	desecho.	otros desechos y residuos industriales. Deshuesaderos de vehículos.
2.40	Turismo.	Clubes de playa, desarrollos turísticos residenciales, marina o club náutico, parques acuáticos, campos turísticos, fraccionamientos turísticos campestres, servicios de apoyo al turismo, alojamiento categoría especial.
2.41	Ecoturismo.	Caminata, buceo, pesca deportiva, caza deportiva, ciclismo, campismo, educación ambiental, senderismo, observación sideral, observación de aves, construcción de eco-cabañas, cenadores, paseo a caballo, y actividades de aventura entre otras, muelles de observación, fraccionamiento residencial ecoturístico.
3. ACTIVIDADES SECUNDARIAS.		
3.1	Manufacturera de productos alimenticios, bebidas y tabaco.	Manufactura de la carne: Congelación y empackado de carne fresca de: cerdo, vaca, oveja, cabra, caballo, conejo, etc. Preparación de conservas y embutidos de carne; operaciones de conservación tales como: curado, ahumado y salado entre otros. Manufactura de pescados y mariscos: Preparación, congelación, empackado, conservación y enlatado de pescados y mariscos. Conservación de pescados y mariscos mediante procesos de salado y secado. Manufactura de productos lácteos: Envasado, pasteurización, homogeneización, deshidratación y fabricación de leche condensada, evaporada y en polvo. Manufactura de conservas alimenticias de frutas y legumbres: Preparación, conservación. Envasado y deshidratación de frutas, legumbres, jugos, sopas, guisos, salsas y concentrados (caldos). Producción de mermeladas y frutas en conserva.
3.2	Manufacturera de productos de madera, palma, mimbre y corcho.	Fabricación de triplay, fibracel y tableros aglutinados; productos diversos de corcho y harina, de madera; productos de madera para la construcción; casas de madera; muebles de madera; mimbre, rattan, bambú y mixtos; envases de madera y otros materiales de origen vegetal; ataúdes, artículos de cocina, accesorios y productos de madera y palma en general.
3.3	Manufacturera de la celulosa, papel y sus productos.	Fabricación de todo tipo de celulosa, pasta mecánica de madera, papel, cartón, cartoncillo y cartulina. Impresión de periódicos, libros, revistas y similares; billetes de lotería, timbres y folletos. Producción artesanal de piñatas, papel amate, flores, encuadernación, fotograbado y fabricación de clichés

		y similares.
3.4	Manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo.	Fundición y moldeo de piezas metálicas, ferrosas y no ferrosas, estructuras metálicas, tanques y calderas industriales. Trabajos de herrería, muebles metálicos, ataúdes y elaboración de productos metálicos. Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general con motor. Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general sin motor. Fabricación de máquinas de oficina, de cálculo y procesamiento informático; accesorios eléctricos, equipo electrónico de radio, televisión, comunicación, médico y automotriz.
3.5	Manufacturera a base de minerales no metálicos.	Elaboración de alfarería, cerámica, muebles y materiales para la construcción a base de arcilla, fabricación y productos de vidrio. Elaboración de cemento, cal, yeso y otros productos a base de minerales no metálicos. Bancos de materiales.
3.6	Manufacturera metálica básica.	Fundición primaria del hierro, acero y metales no ferrosos.
3.7	Manufacturera de sustancias químicas, productos derivados del petróleo y del carbón.	Producción de petroquímicos básicos, sustancias químicas básicas, fertilizantes, insecticidas y plaguicidas, fibras artificiales y/o sintéticas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, lacas y similares, jabones, detergentes, dentífricos, perfumes, cosméticos y similares; impermeabilizantes, adhesivos, refinación de petróleo, productos derivados del carbón mineral, productos de hule, laminados plásticos, envases y productos de plástico en general.
3.8	Manufacturera de textiles, prendas de vestir y colchones.	Producción de fibras e hilados de henequén; hilado y tejido de ixtles de palma; acondicionamiento de cerdas y crines de animales; cordelería de fibras duras, naturales y sintéticas; despepite y empaque de algodón, lana y de fibras artificiales o sintéticas; hilos y estambres de todo tipo, axial como tejidos. Fabricación de alfombras y tapetes de fibras duras, acabado de telas producción de algodón absorbente vendas, gasas, tela adhesiva, pañales desechables, todo lo referente a blancos, medias, suéteres, ropa interior y exterior ya sea de tela, piel natural o sintética, sombreros, gorras, guantes, corbatas, colchones, colchonetas y box springs.
3.9	Manufacturera del cuero y del calzado.	Preparación y curtido de pieles; fabricación de artículos de piel natural, regenerada o artificial; calzado de tela con suela de hule o sintética.
3.10	Otras manufacturas.	Producción de artículos de joyería, orfebrería, artículos y útiles escolares y para oficina; aparatos

		musicales y deportivos, producción de escobas, cepillos y similares.
	4. ACTIVIDADES PRIMARIAS.	
4.1	Extracción de minerales metálicos.	Extracción y limpieza de minerales con alto contenido de aluminio, antimonio, arsénico, bario, bismuto, cadmio, calcio, cobre, cromo, estaño, iridio, manganeso, mercurio, níquel, oro, plata, plomo, potasio, sodio y zinc. Extracción de carbón mineral, uranio, mercurio, plata y platino.
4.2	Extracción de minerales no metálicos.	Extracción de cantera, mármol, arena, grava, tezontle, tepetate, feldespato, caolin, arcillas refractarias, barro, sílice, cuarzo, pedernal, asbesto y mica entre otros.
4.3	Agricultura.	Cultivo de: cereales (maíz, trigo, sorgo, arroz, etc.), legumbres, raíces feculentas, hortalizas, leguminosas, café, caña de azúcar, algodón, tabaco, agaves alcoholeros, (maguey), agaves de fibras (ixtles), girasol, cártamo; otras oleaginosas, árboles frutales, flores, viveros y campos experimentales. Actividades ganaderas y forestales que se realizan de manera concordante a la agricultura.
4.4	Ganadería.	Cría y explotación de ganado bovino, ovino, equino, caprino, porcino, avicultura, apicultura y cunicultura. Cría y recolección de otras especies de animales, los destinados a laboratorios. Actividades agrícolas y forestales que se realizan de manera concordante a la ganadería.
4.5	Especies no incluidas en el inciso anterior.	Conformado por los animales no alimenticios (cría de perros y sus centros de adiestramiento, aves de ornato, gatos, reptiles, etc.). Santuarios de vida silvestre.
4.6	Agroindustria.	Cultivo, producción y manufactura de caña, hortalizas, fruticultura y floricultura. Viveros
4.7	Silvicultura.	Plantación y cuidado de árboles para la producción de madera, cuidado y conservación de áreas forestales; explotación de viveros forestales desde siembra, desarrollo y preparación. Corte de madera, producción de troncos desbastados y descortezados; así como la recolección de productos forestales en general y las áreas de preservación del medio natural.
4.8	Servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura.	Servicios prestados por establecimientos especializados tales como: Fumigación, fertilización, servicios pre-agrícolas de rastreo, barbecho, subsol, desmonte, cosecha y recolección; distribución de agua para riego. Clínicas veterinarias y despachos de agronomía.

4.9	Pesca.	Captura de especies acuáticas, ya sea con fines comerciales, deportivos o de autoconsumo; en esteros, lagos, lagunas, presas, ríos y bordos entre otros. Acuacultura para especies de agua dulce, criaderos de peces y ranas entre otros.
5. INFRAESTRUCTURA		
5.1	Agua potable.	Captación (diques, presas, represas, canales, arroyos y ríos), tratamiento, conducción y distribución de agua. Operación de plantas potabilizadoras.
5.2	Energía eléctrica y comunicaciones.	Antenas, torres y mástiles de más de 30 m, plantas, estaciones y subestaciones eléctricas.
5.3	Drenaje.	Plantas de tratamiento de aguas negras, lagunas de oxidación, de control y de regulación.
5.4	Residuos sólidos.	Zonas de transferencia de basura. Rellenos sanitarios.

Artículo 46. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, sustentarán las normas estipuladas en cuanto a usos y mezclas permisibles.

Artículo 47. Los usos habitacionales por sus características serán:

- I. Compatibles con usos comerciales y de servicios, así como equipamiento de cobertura de barrio, distrito, sector o local, según la zona donde se ubique.
- II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo a densidad muy baja, correspondiente al rango menor de 4 viviendas por hectárea.
- III. Prohibido en reservas ecológicas restrictivas, dunas, cuerpos de agua, zonas industriales o de almacenamiento regulado en materia ambiental de competencia federal.

Artículo 48. Los usos comerciales y de servicios serán:

- I. Compatibles con uso habitacional y zonas de uso mixto, en tanto aquellos sean de cobertura urbana. Cuando sean de cobertura regional se consideraran incompatibles en áreas habitacionales unifamiliares y condicionado a la aprobación vecinal en áreas habitacionales multifamiliares:
- II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo y/o en zonas industriales; y
- III. Prohibidos en zonas ecológicas restrictivas.

Artículo 49. Los usos industriales por sus características serán:

- I. Compatibles con áreas de uso predominante industrial;
- II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo, o zonas de comercio y servicios en tanto que aquella sea de bajo impacto; y
- III. Prohibidos en zonas habitacionales.

Artículo 50. Los usos de aprovechamiento productivo serán compatibles con áreas habitacionales de muy baja densidad, menores a 4 viviendas por hectárea, con usos comerciales y equipamiento de cobertura regional.

SECCIÓN SEGUNDA
De la Densidad Habitacional

Artículo 51. La densidad aplicable por unidad territorial en los asentamientos humanos regulará los siguientes aspectos:

- I. La superficie y frente mínimos de lotes;
- II. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS);
- III. El Coeficiente de Utilización del Suelo, y por consiguiente, la altura máxima de las edificaciones (CUS);

Artículo 52. Las zonas habitacionales observarán las siguientes normas de control de densidad:

- I. Serán permisibles solo las densidades señaladas en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes y en las Políticas enmarcadas en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano.

- II. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;

Artículo 53. El fraccionamiento o desarrollo urbanístico inmobiliario se sujetará a las normas generales siguientes:

Densidad	Bruta	Neta	Multifamiliar	Lote Tipo Unifamiliar	Lote tipo Multifamiliar	Tipo de Desarrollo
Viviendas por hectárea M²						
Muy Alta	89	148	250	67.5	135	Interés social con vivienda construida
Alta	57	95	200	105	180	
Media Alta	50	83	182	120	180	
Media	40	67	160	150	200	Interés medio
Media Baja	33	56	148	180	200	Residencial
Baja	30	50	133	200	250	Residencial Alto
Muy Baja	13	22	N/A	450	N/A	Campestre Urbano
Campestre	10	17	N/A	600	N/A	Campestre
Las mayores densidades se ubicarán en las vialidades de mayor jerarquía						

Artículo 54. Los desarrollos habitacionales de más de 250 viviendas deberán considerar cuando menos dos tipologías de vivienda y dos prototipos. En desarrollos de más de 1,000 viviendas se emplearán cuando menos dos tipologías de vivienda y tres prototipos y en desarrollos de más de 5,000 viviendas, se utilizarán cuando menos tres tipologías y tres prototipos de vivienda.

Artículo 55. Los prototipos estarán diferenciados por la sobre posición de espacios de distintas unidades de vivienda, no por compartir muros medianeros. Se considerarán como tipos: la vivienda unifamiliar, dúplex, triplex o vivienda multifamiliar, y como prototipos las variaciones de los tipos que se diferencien en cuando menos quince por ciento de la superficie edificada o treinta por ciento de la superficie del lote o proporción prorrateada de suelo utilizado.

Artículo 56. El número de soluciones de vivienda de cada tipo y prototipo deberá responder a los distintos grupos de la población que se pretende atender de acuerdo con el ámbito territorial del desarrollo. Cada uno de los tipos estará representado cuando menos por el quince por ciento de las soluciones de vivienda y los prototipos al menos con el diez por ciento.

Para alcanzar estos porcentajes, la vivienda productiva o con comercio se podrá contabilizar en cualquiera de los tipos y prototipos.

SECCIÓN TERCERA

Del Coeficiente de Ocupación y Utilización del Suelo

Artículo 57. Los Coeficientes de ocupación del suelo es el equivalente de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo es el equivalente a una altura máxima de los inmuebles que se construyen.

Artículo 58. Para desarrollos habitacionales:

- I. Para lote unifamiliar el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.70, equivalente al setenta por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 2.10, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

- II. Para lotes multifamiliares de interés social, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.70, equivalente al setenta por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 3.50 equivalente a una altura máxima de cinco niveles. Se considerará la separación de los edificios entre si la mitad de la altura total de edificio como mínimo.
- III. Para lotes de 120.00 a 150.00 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.60, equivalente al sesenta por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.80, equivalente a una altura máxima de tres niveles.
- IV. Para lotes de 151.00 a 200.00 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.55, equivalente al cincuenta y cinco por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.65, equivalente a una altura máxima de tres niveles.
- V. Para lotes multifamiliares el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.65, equivalente al sesenta y cinco por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 3.25, equivalente a una altura máxima de cinco niveles.
- IV. La previsión del desalojo de aguas residuales y pluviales sin perjuicio de los asentamientos vecinos, así como las secciones viales suficientes, en rodamiento y banquetas, para alojar las redes de infraestructura básica y secundaria en espacios públicos.
- V. La capacidad vial y el nivel de servicio requeridos de acuerdo a las normas de las autoridades competentes Municipales, Estatales y/o Federales.
- VI. El fortalecimiento de la composición del recubrimiento vial de las rutas donde se proyecta el paso del transporte público.

Artículo 60. Se establecen como normas para las vías públicas, la siguiente sección y arroyo como mínimos:

- I. Para vías primarias: Tendrán un mínimo de 20.00 metros de sección y 14.00 de arroyo. Se deberá contemplar la posibilidad de conectarse con vialidades actuales o futuras fuera del desarrollo, para este propósito se diseñarán retornos en los casos en los que no se prevea una conexión inmediata.

En caso de conectarse a vialidades existentes, con el fin de dar continuidad al flujo vehicular, las vías primarias propuestas respetarán las dimensiones de sección y arroyo de las vías existentes. Las banquetas deberán ser de 2.00 metros, camellón de 2.00 metro y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.

SECCIÓN CUARTA

Estructuración Vial

Artículo 59. En la incorporación de nuevos predios al desarrollo urbano, independientemente de su uso, se verificará que los proyectos viales:

- I. Se incorporen a los nuevos desarrollos urbanos a las propuestas de vialidades primarias de los Programas de Ordenamiento y/o Desarrollo Urbano vigentes y de los Programas de Vialidad y Transporte.
- II. La adecuada jerarquía vial, existente o proyectada, de ingreso al nuevo desarrollo o a la unidad territorial correspondiente, asegurando los flujos, las condiciones de tránsito y la capacidad de las arterias proyectada con base en la población a beneficiar.
- III. La debida nivelación de superficies de rodamiento respecto de vialidades existentes a fin de fomentar la continuidad vial del asentamiento humano.
- II. Para vías secundarias o colectoras: Tendrán un mínimo de 13.00 metros de sección y 9.00 metros de arroyo, en caso de incluir ciclo pistas, la sección de la ciclo pista se sumará al arroyo de la vía secundaria, las banquetas de 2.00 metros.
- III. Para vías locales: Tendrán un mínimo de 11.00 metros de sección y 8.00 de arroyo y las banquetas de 1.50 metros. En caso de incluir ciclo pistas, la sección de la ciclo pista se sumará al arroyo de la vía local.
- IV. Para vías con retorno: un mínimo de 10.00 metros de sección, 7.00 de arroyo y 9.00 de radio. Cada una de estas calles tendrá una longitud máxima de 100.00 metros, con banquetas de 1.50 metros. Ésta es la única vialidad que puede tener el carácter de privada.
- V. Andadores: 5.00 metros, excepto cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a otra, en cuyo caso serán de 6.00 metros mínimo.

- VI. Servidumbre de paso: con un mínimo de 3.50 metros.
- VII. Se autorizarán ciclo pistas en vías secundarias y locales. Deberán garantizar la seguridad del ciclista y el flujo vehicular, y deberán cumplir con las leyes, normas y reglamentos correspondientes.
- VIII. Prioritariamente dentro de las vialidades deberá considerarse un circuito de movilidad urbana, tomando en cuenta éste como la única vía donde circular los servicios de transporte urbano. Teniendo como medidas mínimas las indicadas en la vialidad primaria.
- IX. Así también tendrá que tomarse en cuenta el diseño de una ruta de recolección de basura únicamente en vialidad primaria y secundaria, no permitiéndose en las vialidades terciarias, para no entorpecer la movilidad urbana.

SECCIÓN QUINTA

De la Infraestructura Urbana

Artículo 61. El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- I. Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- II. Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;
- III. Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;
- IV. Red de energía eléctrica;
- V. Red de alumbrado público;
- VI. Guarniciones y banquetas;
- VII. Calles pavimentadas;
- VIII. Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones; y
- IX. Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del Fraccionamiento.

TÍTULO QUINTO

Del Control Urbano

CAPÍTULO PRIMERO

Del Apeo y Deslinde

Artículo 62. El municipio, a petición de la Autoridad Judicial Competente, podrá realizar el apeo y deslinde de acuerdo a la

medición de un predio, que establece en campo formalmente sus límites perimetrales, fijando sus vértices de acuerdo a las medidas y colindancias escrituradas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 63. El deslinde de los inmuebles será sobre aquellos que contemplen la creación de nuevos fraccionamientos y las propiedades constituidas en régimen de condominio en materia de vivienda, se podrá realizar por la autoridad municipal.

Los requisitos para la obtención del deslinde municipal son los siguientes:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Copia del Antecedente de Propiedad, debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- IV. Fotografía actual del inmueble,
- V. Pago de los derechos correspondientes.

CAPÍTULO SEGUNDO

Del Alineamiento, Número Oficial y Nombre de Calles

Artículo 64. El Alineamiento es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en planos y proyectos legalmente aprobados. El alineamiento de los inmuebles será sobre aquellos que contemplen la creación de nuevos fraccionamientos y las propiedades constituidas en régimen de condominio de los mismos en materia de vivienda.

Si como consecuencia del trazo del alineamiento resulta necesaria la ocupación parcial o total de predios o bienes de propiedad particular, se procederá a su modificación, a la celebración de los convenios correspondientes, a la limitación de dominio o a la expropiación, con apego a las disposiciones legales que sean aplicables.

Artículo 65. El Número Oficial es la identificación numérica, con relación a la nomenclatura municipal.

Artículo 66. La Asignación de Nombres de Calles se debe registrar para las vialidades en las colonias o en los

fraccionamientos nuevos, que no tengan nombre oficial y se deben considerar los criterios siguientes:

- I. Sólo se aceptan nombres que se refieren a valores culturales o universales (lemas, personajes, fechas o hechos históricos, científicos, técnicos o artísticos, nacionales o internacionales).
- II. No se permite la autorización de nombres de personas vivas, salvo acuerdo expreso del Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- III. No se antepondrá ningún título o grado al nombre cuando éste se refiera a personas.
- IV. No se autorizarán nombres relacionados con credos religiosos, salvo los de personajes cuya acción merezca reconocimiento social.
- V. No se autorizará el cambio de nombre de las vialidades promovidas por los particulares.

Artículo 67. Los requisitos para la obtención del alineamiento, número oficial y nombre de calles municipal son los siguientes:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Copia predial del año en curso.
- III. Copia de escritura inscritas en el Registro Público de la Propiedad (subrayando los datos del propietario y lote).
- IV. Copia de la lotificación, relotificación, subdivisión o uso del suelo.
- V. Traer en digital formato para Alineamiento y número Oficial.
- VI. Copia de recibos de pago del derecho.

CAPÍTULO TERCERO De la Licencia de Construcción para Vivienda

Artículo 68. Las licencias de construcción para usos habitacionales de los nuevos fraccionamientos y las concernientes al régimen en propiedad de condominio de los mismos en materia de vivienda, se expedirán en términos del presente capítulo.

El Proyecto Ejecutivo de la obra, deberá integrarse con los proyectos (memoria descriptiva y planos) que a continuación se describen:

- I. Proyecto Arquitectónico conteniendo Planta del Conjunto, Plantas Arquitectónicas; Fachadas y Cortes Sanitarios; Isométrico hidráulico, Cuadro de Cargas, Diagrama Unifilar y Distribución de Cableado, Detalle Estructural y Cuadro de Especificaciones, Pie de Plano, COS, CUS, Altura de a Nivel de Losa y Cajón de Estacionamiento.
- II. Diseño de Instalaciones conteniendo Planos de Plantas, Cortes, Isométricos y Detalles de Instalaciones Hidrosanitarias, Eléctricas, de Gas y otras.
- III. Diseño Estructural: Estudio de Mecánica de Suelos, Plantas Estructurales y de Cimentación, Cortes Estructurales y Detalles Constructivos.

Artículo 69. Todos los planos del Proyecto Ejecutivo referidos en el Artículo anterior, deberán incluir los siguientes conceptos: Orientación y Escala Gráfica, Croquis de Localización, Cuadros de Datos Descriptivos, Especificaciones, Nomenclatura y Simbología, Cuadro para Autorizaciones; Cuadro de Datos de Identificación, Perito Responsable de Obra, Corresponsables de Obra, Escala, Clave, Número del Plano y Fecha. Todo Proyecto Ejecutivo deberá integrar la distribución arquitectónica, las especificaciones a la solución constructiva estructural, la solución hidráulica, la solución sanitaria y la solución eléctrica.

Para casas habitación de hasta dos niveles, los planos podrán ser validados únicamente por el Perito Responsable de Obra. Para edificaciones de viviendas de más de dos niveles, además de por el Perito Responsable de Obra el Proyecto Ejecutivo a registrar en el Municipio, deberá ser validado por los Peritos Corresponsables de Obra de cada especialidad.

Para los proyectos ejecutivos de vivienda en serie, con la firma del prototipo será suficiente.

Artículo 70. No se permiten ventanas o vanos, balcones, marquesinas, voladizos o elementos semejantes sobre la propiedad vecina que se prolonguen más allá del límite de las propiedades, aún con acuerdo por escrito entre los propietarios de los predios colindantes.

Artículo 71. No se permite tener ventanas sobre el paramento de colindancias o fachadas con vistas de costado u oblicuas hacia las propiedades colindantes, si no existe una separación mínima de 1.50 metros (uno punto cincuenta metros) de las colindancias.

Artículo 72. Todos los edificios de más de un nivel tendrán escaleras con un ancho mínimo de 1.20 metros (uno punto vein-

te) con pasamanos o barandales con una altura mínima de 0.90 metro (cero punto noventa), aun contando con elevadores o escaleras mecánicas.

Artículo 73. El ancho libre mínimo de las puertas (vano) de ingreso de cada vivienda ubicada en edificios de dos o más pisos, es de 1.00 metro (uno), para vivienda de Interés Social es de 0.90 metros (punto noventa) y el ancho de la puerta de ingreso al edificio en ningún caso será menor a la suma de los anchos de las escaleras que desembocan a ellas.

Artículo 74. Todas las construcciones destinadas a habitación deben contar con instalación de agua potable, locales apropiados para servicios sanitarios de regadera, excusado y lavabo, y de cocina con fregadero y lavadero por cada unidad.

Artículo 75. Las habitaciones destinadas a dormitorios, alcobas, salas o estancias tendrán iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que den directamente a la vía pública o a superficies descubiertas. La superficie total de ventanas para iluminación, libre de obstrucción será por lo menos de la quinta parte de la superficie del piso de la habitación.

La superficie libre para la ventilación será, cuando menos, de una tercera parte de la superficie mínima de iluminación.

Cualquier otro local deberá preferentemente contar con iluminación y ventilación naturales de acuerdo con estos mismos requisitos, pero se permitirá la iluminación a través de medios artificiales y la ventilación por los medios electromecánicos.

Artículo 76. En viviendas, no se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

- I. Resanes y aplanados interiores;
- II. Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales;
- III. Pintura y revestimientos interiores o exteriores;
- IV. Reparación de albañales;
- V. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
- VI. Colocación de madrinan en techos, salvo en los de concreto;
- VII. Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 16.00 metros cuadrados, si está desocupado, sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones
- VIII. Construcción, previo aviso por escrito a la Dirección, de la primera pieza de carácter provisional hasta de 4.00 por 4.00

metros y de sus servicios sanitarios correspondientes, siempre y cuando se respeten los alineamientos y las restricciones del predio;

Artículo 77. Para los proyectos regulados por el presente reglamento, la expedición de Licencias que hayan cumplido los requisitos y en relación con la responsiva profesional, se clasifican en:

- I. Movimiento de tierra.
- II. Bardas.
- III. Demolición.
- IV. Obra Nueva.
- V. Revalidación de Licencia.
- VI. Cambio de Proyecto.
- VII. Ampliación.
- VIII. Factibilidad de Licencia de Construcción de Fraccionamientos.
- IX. Constancia de Avance de Obra.
- X. Término de Obra.
- XI. Regularización.

Artículo 78. Para el trámite de Licencia que requiera, deberá presentar la siguiente documentación:

- I. **Licencia por Movimiento de Tierra.**
 - a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana (indicando superficie y volumen) y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
 - b) Predial del año en curso.
 - c) Alineamiento y número oficial.
 - d) Deslinde.
 - e) Escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad.
 - f) Fotografías del área a construir.
 - g) Memoria y programa del proceso respectivo.

- h) Resolutivo de impacto ambiental municipal o estatal.
- i) Licencia de Uso de suelo.
- j) Dictamen de Protección Civil.
- k) Contar con la validación de un Perito Responsable y/o Corresponsable de Obra.
- l) Lona en la que se identifique Número de la Licencia de Construcción, el Número del Registro Municipal del Perito Responsable de Obra y en su caso del (los) Perito(s) Corresponsable(s) de Obra, Tipo de Obra, Uso de Suelo, Niveles Autorizados, Superficie Autorizada, ubicación indicando Calle, Número Oficial y Colonia.
- m) Bitácora de Obra.
- c) Escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad.
- d) Croquis de la Construcción existente, indicando el área a demoler.
- e) Fotografías del área a demoler.
- f) Carta compromiso del Propietario y del Prestador de Servicio, con Plan de Manejo y Programa de Demolición aprobados por la Dirección responsable de la Protección al Medio Ambiente.
- g) Carta responsiva del Propietario por Daños a Terceros.
- h) Anuencia por Demolición de la Dirección responsable de la Protección Civil (para demoliciones iguales o mayores de 100 m²).
- i) Firma de Perito Corresponsable en Seguridad Estructural (demoliciones iguales o mayores a 100 m²).

II. Bardas.

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- b) Predial del año en curso.
- c) Escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad.
- d) Croquis indicando materiales y dimensiones de la barda.
- e) Deslinde (en caso de obra nueva).
- f) Fotografías del área.
- g) Lona en la que se identifique Número de la Licencia de Construcción, el Número del Registro Municipal del Perito Responsable de Obra y en su caso del (los) Perito(s) Corresponsable(s) de Obra, Tipo de Obra, Uso de Suelo, Niveles Autorizados, Superficie Autorizada, ubicación indicando Calle, Número Oficial y Colonia.
- h) Bitácora de Obra.

III. Demolición.

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- b) Predial del año en curso.

IV. Obra Nueva.

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- b) Copia predial del año en curso.
- c) Original y dos copias de Planos Arquitectónicos sin tachaduras, sin corrector ni enmendaduras (Especificando COS, CUS, Densidades, Usos del Suelo, Prototipos Viales, Área de estacionamiento, etc.).
- d) Formato digital para Alineamiento y número Oficial.
- e) Copia de recibos de pago del derecho de licencia.

V. Revalidación de Licencia.

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- b) Copia predial del año en curso.
- c) Copia de la Licencia anterior.
- d) Copia del recibo del Término de Obra.
- e) Original y 1 copia de planos arquitectónicos autorizados sin tachaduras sin corrector ni enmendaduras, con la

leyenda de Revalidación y firmado por perito responsable, agregando, datos del perito y fecha actual.

- f) Copia de alineamiento y número oficial.
- g) Copia de recibos de pago del derecho de licencia. La licencia de construcción y el registro de planos se cobrarán al cincuenta por ciento de su costo original en la revalidación.

VI. Cambio de Proyecto.

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- b) Copia predial del año en curso.
- c) Copia de licencia de uso del suelo.
- d) Copia de autorización de la Lotificación y/o Relotificación.
- e) Original de un escrito justificando el motivo del cambio del proyecto.
- f) Dos copias de planos arquitectónicos con el nuevo cambio sin tachaduras, sin corrector ni enmendaduras. (Especificando COS, CUS, Densidades, Usos del Suelo, Prototipos Viales, Área de estacionamiento, etc.).
- g) Copia de la licencia de construcción.
- h) Copia de recibos de pago del derecho de licencia.

VII. Ampliación.

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- b) Copia predial del año en curso.
- c) Oficio de la empresa especificando medidas y especificación de la ampliación.
- d) Copia de la licencia de construcción otorgada y plano autorizado.
- e) Original y dos copias de Planos arquitectónicos sin tachaduras, sin corrector ni enmendaduras, indicando la ampliación, COS, y área de estacionamiento.

- f) Copia de recibos de pago del derecho de licencia.

VIII. Factibilidad de Licencia de Construcción de Fraccionamientos.

- a) Oficio de solicitud con el detalle de las manzanas, cantidad de viviendas y superficie en metros cuadrados.
- b) Copia de Oficio de Lotificación o relotificación actual.
- c) Copia de recibo de pago de derecho de factibilidad de licencia

IX. Constancia de Avance de Obra.

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- b) Copia de Licencia de construcción.
- c) Copia de alineamiento y número oficial autorizado.
- d) Copia de Planos Arquitectónicos Autorizados y doblados en tamaño carta
- e) Copia de predial en año en curso.
- f) Hojas de Bitácora firmada Perito por Responsable de Obra.
- g) Copia de recibo de pago de avance de obra.

X. Término de Obra.

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- b) Copia de Licencia de construcción.
- c) Copia de alineamiento y número oficial autorizado.
- d) Copia de predial en año en curso.
- e) Hojas de Bitácora firmada Perito por Responsable de Obra.
- f) Original y copia de recibo de pago de Término de Obra.
- g) Copia de Planos Arquitectónicos Autorizados y doblados en tamaño carta.

XI. Regularización.

- a) Formato multitrámite con croquis de localización del predio conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- b) Copia predial del año en curso.
- c) Original y dos copias de Planos Arquitectónicos sin tachaduras, sin corrector ni enmendaduras (Especificando COS, CUS, Densidades, Usos del Suelo, Prototipos Viales, Área de estacionamiento, etc.).
- d) Formato digital para Alineamiento y número Oficial.
- e) Copia de recibos de pago del derecho de licencia.

Artículo 79. El plazo para expedir una Licencia, estando completamente integrado el expediente, será de diez días hábiles a partir de la fecha del pago de derechos.

CAPÍTULO CUARTO

De las Fusiones y Subdivisiones

Artículo 80. La autorización de las fusiones, subdivisiones, servidumbres, relotificación, lotificaciones y fraccionamientos de cualquier predio en el territorio municipal tendrá por objeto que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con lo previsto en la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, así como con los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

Artículo 81. Para la fusión y subdivisión se deberá solicitar y obtener licencia en los siguientes casos:

- I. Fusiones, cuando el uso o destino de los predios a fusionarse sea distinto y compatible entre sí;
- II. Subdivisiones, en los siguientes casos:
 - a. Cuando las fracciones resultantes que no cumplan con las medidas mínimas establecidas en la Ley y el presente Reglamento, deriven de una situación de hecho debidamente acreditada, que haya tenido lugar antes de la expedición del presente Reglamento. En el caso de existir construcciones, solo será posible subdividir sin permiso de uso de suelo, cuando estas estén resueltas estructuralmente en forma independiente.
 - b. Cuando no se cumpla con la densidad y superficie mínima señalada para la zona en el Programa de Desarrollo

Urbano y Ordenamiento Territorial vigente; en su caso, siempre que se trate de una situación de hecho.

- c. Cuando se genere servidumbre de paso.
- d. Cuando las fracciones resultantes se pretendan ocupar con uso o modalidad distinta al habitacional unifamiliar.

Artículo 82. No se requiere licencia para:

- I. Las fusiones de predios que tengan el mismo uso o destino del suelo.
- II. Las subdivisiones cuyas fracciones resultantes tengan frente a vía pública y cumplan con el dimensionamiento del lote que derive de la densidad permitida por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, que en ningún caso será inferior a 105.00 metros cuadrados de superficie y 7.00 metros lineales de frente. Los Notarios podrán efectuar las subdivisiones que les sean solicitadas sin mediar licencia alguna, siempre que el número de fracciones resultantes no sea mayor de 4 fracciones.
- III. En el caso de que el predio a subdividir se ubique en zona no urbana o fuera del polígono de regulación de algún Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, la excepción a la que alude el párrafo anterior no será procedente y deberá obtenerse licencia para la subdivisión respectiva.

Artículo 83. Se entenderá por Subdivisión-fusión, la partición de un predio para desprender de él una fracción que se fusionará con el colindante, a efecto de formar una sola unidad topográfica, debiendo tener la fracción restante la superficie mínima que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente.

Artículo 84. Se entenderá por Fusión-subdivisión, cuando la superficie resultante de unir dos o más predios sea a su vez sujeta de partición, debiendo presentar las fracciones obtenidas las superficies mínimas que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, que en el caso de no contar con dicho Programa se tomara en cuenta la que se determina en la zona circundante.

Artículo 85. Para solicitar la autorización de Subdivisión, Subdivisión - fusión o Fusión - subdivisión, se deberá presentar una solicitud, anexando la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio escala con medidas, superficies y colindancias del terreno total conteniendo las calles que rodean la manzana y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.

- II. Original y copia de Deslinde Municipal.
- III. Original y copia de Escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- IV. Original del Certificado de la Libertad de Gravamen.
- V. Original y copia del Predial del año en curso.
- VI. 2 Fotografías del terreno pegadas o impresas en hojas blancas tamaño carta.
- VII. Original y copia de Identificación Oficial del propietario.
- VIII. Croquis a escala con medida superficies y colindancias de cada una de las fracciones que subdividen o fusionan firmados por un perito responsable que este dado de alta en el Municipio de Veracruz.

Si es persona moral:

- a) Anexar Acta constitutiva de la empresa.
- b) Poder notarial e identificación oficial.

Artículo 86. Tratándose de la partición de predios que constituyan servidumbre de paso, se expedirá autorización de subdivisión y traslado de dominio parcial hasta del treinta por ciento de las fracciones, quedando obligado el enajenante a la introducción de la totalidad de los servicios de agua, drenaje sanitario y electrificación. Para otorgar la autorización posterior de traslado de dominio de las fracciones restantes, el solicitante deberá comprobar ante la autoridad competente, el total funcionamiento de dichos servicios.

La servidumbre de paso que se genere con motivo de la autorización que sea expida, tendrá un frente mínimo a vía pública de 3.50 metros para permitir el acceso de vehículos de servicios, o en su caso, la atención de alguna emergencia. La longitud máxima de una servidumbre de paso será de 40.00 metros.

Tratándose de servidumbres de paso en los cuales se requiera llevar a cabo la introducción de los servicios de infraestructura -agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público, electrificación entre otros-, no se especificara la longitud de la misma y será acorde a los lineamientos que señale para el caso el organismo correspondiente.

Artículo 87. Las subdivisiones con frentes menores de 7.00 metros lineales y superficie menor a 105.00 metros cuadrados, que sean situaciones de hecho debidamente acreditadas, podrán ser objeto de traslado de dominio en los siguientes casos:

- I. En los casos de donación entre parientes por consanguinidad en línea recta, sin limitaciones de grado o en colateral hasta el cuarto grado. Los interesados deberán acreditar ante el Notario Público el parentesco a través de las actas de nacimiento correspondientes;
- II. Enajenaciones referentes a fracciones de inmuebles, en que se efectuaron construcciones antes de la expedición de la Ley, pudiendo los interesados acreditarlo ante Notario Público mediante información testimonial de dominio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad o cualquier otro tipo de documento que acredite la antigüedad de las construcciones en las fracciones que se pretendan desprender, tales como contrato de luz, agua, teléfono, boleta catastral o aviso de terminación de obra. La autoridad competente habrá de expedir la autorización cuando se trate de edificaciones existentes, solo cuando es viable la resolución estructural independiente o posible de independizarse de los segmentos construidos objeto de la separación.
- III. En los casos de adjudicación de inmuebles por herencia o remate judicial, así como por la disolución y liquidación de sociedad conyugal, las Autoridades Judiciales al momento de resolver, deberán respetar lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento en lo que se refiere a la de partición de suelo.
- IV. En los demás casos de conformidad con el Artículo 82 de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

CAPÍTULO QUINTO

De las Lotificaciones

Artículo 88. La Lotificación (Conjunto Habitacional) en predios menores de 10 mil metros cuadrados, y que requieran del trazo de vía pública, se equiparan a fraccionamiento y se sujetarán al trámite de autorización de ellos, exceptuando el proceso de publicación. En todos los casos se entregarán al Municipio las vialidades generadas, así como las áreas de donación respectivas a través de testimonio de escritura pública debidamente inscrito en el Registro Público de Propiedad y del Comercio y/o Zona Registral correspondiente.

Artículo 89. La solicitud de autorización de Lotificación a que hace referencia el artículo anterior, deberá realizarse ante la autoridad competente, presentando la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.

- II. Escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad.
- III. Predial actual.
- IV. Plano de anteproyecto de Lotificación con la información de:
 - a) Poligonal y cuadro de construcción.
 - b) Cuadro de uso de suelo.
 - c) Cuadro de Lotificación.
 - d) Planos de rasantes.
- V. Archivo digital en AutoCAD del proyecto.
- VI. Memoria descriptiva del proyecto de Lotificación.
- VII. Si es persona moral, Anexar: acta constitutiva de la empresa con Poder notarial e identificación oficial.

Artículo 90. El propietario o su representante legal, podrán solicitar la Autorización de traslado de dominio de lotes, la cual le será otorgada con base en el avance de la obra de urbanización, para lo cual deberá presentar:

- I. Oficio de solicitud señalando el número de lotes, número de viviendas y superficie en metros cuadrados a trasladar.
- II. Constancias de avance de obra de urbanización, expedidas por las dependencias competentes, según sea el caso. Las obras relativas a guarniciones, banquetas, vialidades y alumbrado deberán ser recibidas, previa verificación y garantía de su correcta ejecución por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano; las redes de agua y alcantarillado sanitario y pluvial, deberán recibirse por el IMA; la red de electrificación, invariablemente por la Comisión Federal de Electricidad; y
- III. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la Autorización de traslado de dominio correspondiente.
- IV. Copia del instrumento de garantía de las obras de urbanización.

La autorización de traslado de dominio inicial incluirá la posibilidad de enajenar el equivalente al veinticinco por ciento de los lotes. Las enajenaciones posteriores, hasta complementar el noventa por ciento de los lotes, se condicionarán a la entrega-recepción, parcial o total de las obras de urbanización, según sea el caso, por parte del solicitante.

Artículo 91. Se autorizará el traslado de dominio final del restante diez por ciento de los lotes, una vez concluidas las vialidades y las obras de urbanización correspondientes a la prestación de servicios, con lo cual se llevará a cabo la entrega-recepción de las mismas a las entidades encargadas de su operación.

CAPÍTULO SEXTO

Fraccionamiento de Terrenos

Artículo 92. Para efectos de este Reglamento, los Fraccionamientos se clasifican en:

Tipo de Uso:

1. Habitacional Interés Social.
2. Habitacional Popular.
3. Habitacional Medio.
4. Habitacional Residencial.
5. Habitacional Campestre urbano.
6. Habitacional Campestre Agropecuario.
7. Industrial.
8. Especial (cementeros).

Concentración de Viviendas por Lote:

1. Unifamiliares.
2. Multifamiliares.
 - a. Dúplex.
 - b. Triplex.
 - c. Cuádruplex.
 - d. Módulo habitacional, que incluye agrupaciones hasta de seis viviendas.
 - e. Conjunto habitacional, cuando existan más de seis viviendas por lote.

Etapas de Urbanización:

1. De urbanización continua.
2. De urbanización progresiva. De entre los habitacionales sólo el Popular.

SECCIÓN PRIMERA

De la Publicación

Artículo 93. El propietario interesado en construir un fraccionamiento, deberá solicitar la Orden de Publicación con la finalidad de dar a conocer la intención de llevarlo a cabo, a efecto de detectar inconformidad por parte de terceros en cuanto a derechos de propiedad o posesión, linderos o superficie, o cualquier otra circunstancia que a juicio de algún posible derecho pudiera demostrar. Para ello deberá anexar la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> II. Copia de Licencia de Uso de Suelo. III. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental. IV. Predial del año en curso. V. Copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad acompañado de croquis de localización que identifique plenamente el predio, indicando superficie, medidas y colindancias, así como el acceso por vía pública constituida. VI. Certificado de anotaciones marginales expedido por la autoridad registral. VII. Plano topográfico que contenga la poligonal con superficie, niveles, medidas y colindancias acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad, debidamente avalado por perito responsable que esté dado de alta en el Municipio de Veracruz. VIII. Deslinde del predio. IX. Si es persona moral, Anexar acta constitutiva de la empresa con Poder notarial e identificación oficial. | <ul style="list-style-type: none"> II. Copia de escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad. III. Copia predial del año en curso. IV. Constancia de zonificación. V. Constancias de no afectación por C.F.E, IMA, PEMEX, C.N.A, INAH, CONAGUA o cualquier otro que le aplique. VI. Croquis de localización del predio. VII. Fotografías del predio. |
|---|---|

SECCIÓN TERCERA De la Integración Vial

Artículo 96. En la incorporación de nuevos predios al desarrollo urbano, independientemente de su uso, se verificará que los proyectos viales consideren las acciones de los Programa de Ordenamiento y/o Desarrollo Urbano vigentes para el Municipio, el Programa de Obras y Acciones y demás instrumentos normativos emitidos por el Municipio, el Estado y la Federación; cuando sea procedente, establecerán la estructura del sistema vial del asentamiento humano estudiado, que incluirá, cuando menos:

Artículo 94. Dicha Orden de Publicación deberá difundirse:

- I. Por una sola vez en la *Gaceta Oficial* del Estado;
- II. Por una sola vez en el periódico de mayor circulación de la Veracruz; y
- III. Por siete días naturales en la tabla de avisos del H. Ayuntamiento de Veracruz;

- I. Identificación de: Vialidades de acceso controlado, regionales, primarias, secundarias; y terciarias o locales.
- II. Criterios de integración vial entre áreas urbanas existentes o entre ellas y otras de nueva incorporación al desarrollo urbano; y
- III. La previsión de nuevas vialidades que articulen las áreas de crecimiento del asentamiento humano y/o los libramientos necesarios.

SECCIÓN SEGUNDA

De la Constancia de No Afectación

Artículo 95. La Constancia de No Afectación, se emitirá para hacer constar que los nuevos proyectos no tienen afectaciones sobre vía pública actual y/o futura, instalaciones o estructuras en propiedad o administración del Ayuntamiento de Veracruz según los Programa de Ordenamiento y/o Desarrollo Urbano vigentes para el Municipio, el Programa de Obras y Acciones y demás instrumentos normativos emitidos por el Municipio, el Estado y la Federación.

Para acceder a esta constancia, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal, incluyendo copia de identificación oficial.

Artículo 97. En la Constancia de Integración Vial se deberá dejar establecida la adecuada jerarquía vial, existente o proyectada, de ingreso al nuevo desarrollo o a la unidad territorial correspondiente, asegurando los flujos, las condiciones de tránsito y la capacidad de las arterias proyectada con base en la población a beneficiar. La debida nivelación de superficies de rodamiento respecto de vialidades existentes a fin de fomentar la continuidad vial del asentamiento humano. La previsión del desalojo de aguas residuales y pluviales sin perjuicio de los asentamientos vecinos, así como las secciones viales suficientes, en rodamiento y banquetas, para alojar las redes de infraestructura básica y secundaria en espacios públicos.

Artículo 98. Para acceder a esta constancia, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Presentación de ejemplares de Orden de Publicación (*Gaceta Oficial* y periódicos).
- III. Certificación de exhibición en tabla de aviso de la Orden de Publicación en el H. Ayuntamiento.
- IV. Plano de anteproyecto de integración vial en archivo digital en AutoCAD con información de: poligonal y cuadro de construcción, curvas de nivel, cuadro de uso de suelo, cuadro de Lotificación, secciones viales y planos de rasantes firmado por perito responsable que esté dado de alta en el Municipio de Veracruz.

SECCIÓN CUARTA

De la Autorización del Proyecto de Lotificación e Inicio de Obra Parcial

Artículo 99. La autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial consiste en la aprobación de:

- I. El parcelamiento propuesto por el solicitante, previa verificación de que el mismo cumple con la densidad, tamaño de lotes y demás especificaciones señaladas por tipo de fraccionamiento, y
- II. El inicio de obra de urbanización consistente en: Limpieza del terreno, trazo y nivelación de vialidades y conformación de plataformas.

Artículo 100. Para obtener la autorización del proyecto de Lotificación e inicio de obra parcial, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Predial actualizado.
- III. Si es persona moral, anexar acta constitutiva de la empresa con Poder Notarial e Identificación Oficial.
- IV. Factibilidad de Integración Vial y Ubicación, Dimensionamiento y Aptitud de las Áreas de Donación equipamiento urbano y áreas verdes, en oficio y plano, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

V. Análisis del sitio realizado por el proyectista del fraccionamiento que contendrá por lo menos: análisis de pendientes, análisis de escurrimientos pluviales, corrientes y cuerpos de agua superficiales y subterráneos, datos hidrometeorológicos de la zona en que se ubica el predio, resistencia del terreno y localización de los puntos de conexión considerados factibles a las redes de infraestructura básica;

VI. Anteproyecto de Lotificación con Responsiva Técnica de perito responsable que este dado de alta en el Municipio de Veracruz, conteniendo cuando menos:

- a) Poligonal, vértices, superficie y cuadro de construcción del predio, acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad;
- b) Curvas de nivel, cotas y secciones de terreno natural y conformado en base al proyecto de lotificación;
- c) Cuadros de usos de suelo y lotificación, incluyendo identificación de áreas de donación y superficies afectadas por derechos federales, o en su caso, obras de infraestructura de administración Estatal, Municipal y Federal;
- d) Todas las áreas de donación y afectaciones deberán contar con sus respectivas superficies y linderos así como medidas remisibles al cuadro de usos de suelo;
- e) En el caso de lotes multifamiliares, especificar el número de viviendas contenidas en cada uno de ellos;
- f) Secciones viales tipo en planta y corte;
- g) Tipología de lotes;
- h) Cuadro de datos proporcionado por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano;
- i) Delimitación de etapas de urbanización en planta y cuadro; y
- j) El plano del proyecto deberá presentarse en formato electrónico, geo referenciado a coordenadas Datum. WGS84 -INEGI-; así como 3 impresiones del mismo en la escala en la que resulten legibles todos los datos que allí consten. El plano deberá estar debidamente firmado por perito responsable que este dado de alta en el Municipio de Veracruz.

VII. Constancia de derechos de vía en los casos que los predios se encuentren afectados por cuerpos de agua, vías de ferrocarril, líneas de alta tensión, ductos de PEMEX, vesti-

gios arqueológicos, carreteras y demás que existan para el caso, debidamente emitidas por las autoridades competentes;

VIII. En los casos que no sea factible la conexión a la red de drenaje sanitario municipal, el solicitante deberá presentar anteproyecto autorizado del sistema de tratamiento de aguas residuales avalado por la autoridad competente en materia ambiental, para el caso de la ubicación del punto de descarga, éste deberá ser autorizado por el organismo operador; y

IX. El desarrollador deberá protocolizar ante notario público e inscribir en el Registro Público de la Propiedad de Veracruz, la autorización de proyecto de lotificación derivada de esta sección.

SECCIÓN QUINTA

De la Autorización de Relotificación y Relotificación Puntual

Artículo 101. La Relotificación es la modificación total o puntual de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento y solo se practicará sobre lotes propiedad del fraccionador. Solamente se puede solicitar antes de la municipalización del fraccionamiento.

Artículo 102. Para obtener la autorización del proyecto de relotificación, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Oficio de solicitud (solicitando el detalle de las manzanas que se van a relotificar y su superficie en metros cuadrados).
- III. Predial actual.
- IV. Plano de anteproyecto de Relotificación con la información de: Poligonal y cuadro de construcción, cuadro de uso de suelo, cuadro de relotificación, planos de rasantes, Archivo digital en AutoCAD del proyecto, Memoria descriptiva del proyecto de Relotificación.
- V. Oficio de Autorización y plano autorizado de Lotificación o relotificación del fraccionamiento.
- VI. Copia de recibos de pago de derechos.
- VII. Si es persona moral, anexar acta constitutiva de la empresa con Poder notarial e identificación oficial.

En los proyectos de relotificación se permitirá el incremento de densidad de hasta un veinte por ciento sin que sea necesaria la modificación de los proyectos autorizados de las redes de infraestructura.

Artículo 103. Tratándose de la autorización de proyecto de relotificación, se deberá observar que no se supere la densidad permitida en la licencia de uso de suelo. Para el caso de que ésta implique incremento de densidad mayor al veinte por ciento del total de lotes, se ordenará al interesado el inicio del procedimiento a partir de la obtención de factibilidad de servicios, a efecto de actualizar la referida licencia.

Cuando por motivo de incremento de densidad se requiera de la ampliación de las redes de infraestructura básica, la autoridad solo autorizará la relotificación o en su caso la ocupación en altura del territorio, cuando el promovente asegure que por sus propios medios o recursos proveerá de los servicios necesarios sin alterar la calidad o cantidad de los existentes.

SECCIÓN SEXTA

Del Dictamen Técnico Legal

Artículo 104. Habiendo cumplido el procedimiento de fraccionamiento, el solicitante podrá obtener de la autoridad municipal el Dictamen Técnico Legal que fundamente el monto de una garantía.

El Dictamen Técnico Legal consiste en la recopilación en un solo documento que elaborará la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del total de requisitos con los que ha cumplido el desarrollador, así como del total de proyectos y normas técnicas de infraestructura a que deberá sujetarse el mismo.

Para tal efecto, el solicitante deberá presentar copia de las autorizaciones de los proyectos de infraestructura -redes y obras de cabecera- emitidas por autoridad competente, así como los presupuestos que será avalado por el Perito Responsable de Obra; con la finalidad de calcular el monto de garantía, que deberá de ser por el costo total de las obras de infraestructura y urbanización, o tomando en cuenta la programación de la obra, para el adecuado cumplimiento y ejecución de la misma.

Para llevar a cabo dicho trámite deberá presentar los siguientes documentos:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.

II. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial emitido por la autoridad competente.

III. Presupuestos actualizados de la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura avalados por Perito, quienes hará constar que los conceptos y volúmenes de obra corresponden efectivamente a los proyectos de infraestructura previamente autorizados.

IV. Proyectos ejecutivos de las obras de urbanización -pavimentos, guarniciones y banquetas- e infraestructura -redes de agua, drenaje sanitario, en su caso planta de tratamiento, alcantarillado pluvial, energía eléctrica y obras de cabecera-, avalados por las instancias competentes.

V. Memoria descriptiva de las obras a las que refiere la fracción anterior, y

VI. Comprobante del pago de los derechos.

Artículo 105. Obtenido el Dictamen Técnico Legal, el desarrollador y la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano firmarán un Convenio que será Protocolizado ante Notario Público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Veracruz, en el cual el primero de ellos se comprometa a cumplir con las obligaciones derivadas de la creación del fraccionamiento, respetando las normas técnicas y demás disposiciones aplicables contenidas en el Dictamen Técnico Legal.

En el mismo Convenio se mencionará la garantía otorgada por el urbanizador a la autoridad competente y se establecerá la prohibición de subdividir los lotes autorizados y cambiar o permutar las áreas verdes, así como presentar en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de la firma del mismo, el calendario de obras respectivo, el cual no excederá de veinticuatro meses; en caso de ser necesario se solicitará una prórroga.

En caso de que por causa extraordinaria el plazo no fuera suficiente, el urbanizador podrá solicitar a la autoridad una prórroga que nunca será mayor a dos años.

Los gastos que deriven de la firma de este convenio serán cubiertos por el fraccionador y/o desarrollador.

SECCIÓN SÉPTIMA

De los Fraccionamientos Industriales

Artículo 106. Los fraccionamientos Industriales estarán diseñados para alojar instalaciones de industria ligera, mediana y/o pesada y cumplirán las siguientes características:

I. **Lotificación.** Las características de los lotes serán las siguientes:

a) En los Fraccionamientos de industria ligera -no contaminantes- los lotes tendrán una superficie que fluctúe entre 1,000.00 y 2,500.00 metros cuadrados con frentes mínimos de 20.00 metros lineales;

b) En los Fraccionamientos de industria mediana los lotes tendrán una superficie que fluctúa entre 2,500.00 y 10,000.00 metros cuadrados frentes de 50.00 metros lineales;

c) En los Fraccionamientos de industria pesada los lotes tendrán como mínimo una superficie de 10,000.00 metros cuadrados recomendándose frentes de 100.00 metros.

d) Los casos no comprendidos en los incisos anteriores se resolverán conforme a evaluación y criterios urbanos que señale la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

II. **Usos y destinos.** Hasta el tres por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento admitirá usos comerciales y de servicios. El COS permisible será del 0.60 y el CUS de 1.8.

III. **Cesiones.** No se requerirán áreas de donación a favor del Municipio.

IV. **Infraestructura urbana.** El Fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

a) Red de agua potable y tomas por lote.

b) Red de agua contra incendios. Se considerará por lo menos una toma siamesa por cuadra.

c) Red de drenaje sanitario y reciclado de agua.

d) Sistema de alcantarillado pluvial.

e) Sistema de tratamiento de aguas residuales industriales aprobado por la autoridad competente.

f) Red de energía eléctrica.

g) Red de alumbrado público.

h) Guarniciones y banquetas.

i) Pavimentación de calles.

j) Jardinería y arborización.

- k) Espuela de ferrocarril en su caso.
- l) Señalamiento y nomenclatura.
- m) Casetas de vigilancia.

SECCIÓN OCTAVA

De los Fraccionamientos Especiales

Artículo 107. Para los efectos de este Reglamento se considerarán los cementerios como un tipo especial de fraccionamientos y cumplirán las siguientes normas:

I. Lotificación. Las características de los lotes serán las siguientes:

- a) Lote individual; las dimensiones mínimas serán 1.50 por 2.50 metros; la distancia mínima entre los lotes será de 0.90 metros.
- b) Lote familiar superficial; las dimensiones mínimas serán 3.50 por 5.00 metros; la distancia mínima entre los lotes será de 0.90 metros.
- c) Lote para capilla y/o criptas; las dimensiones mínimas serán de 10.00 por 10.00 metros, la distancia entre los lotes será de 3.00 metros.

II. Usos y destinos.

- a) Se permitirá el cinco por ciento de la superficie vendible para uso comercial, para dar servicio a las necesidades de los usuarios del cementerio.
- b) Se permitirá el diez por ciento del área vendible para la creación de nichos y osarios para urnas.

III. Cesiones.

El quince por ciento del área vendible será donada al Municipio, la cual estará debidamente urbanizada para el uso de personas con escasos recursos económicos. Tales terrenos no deberán presentar una pendiente mayor al quince por ciento.

IV. Infraestructura urbana.

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua con hidrantes distribuidos en toda la superficie vendible, a una distancia no mayor de 50.00 metros entre sí.
- b) Conexión a drenaje sanitario de las áreas que así lo requieran y/o sistema de tratamiento de aguas residuales

para uso de sanitarios públicos en áreas comerciales.

c) Red de alcantarillado pluvial.

d) Red de energía eléctrica.

e) Red de alumbrado público.

f) Guarniciones y banquetas.

g) Calles pavimentadas.

h) Mobiliario urbano: Señalamiento y nomenclatura; casetas de vigilancia; bancas cubiertas y descubiertas, depósitos de basura, entre otros.

Los casos no comprendidos en los incisos anteriores se resolverán conforme a evaluación y criterios urbanos que señale la autoridad municipal.

CAPÍTULO SÉPTIMO

De las Garantías

Artículo 108. Calculado el monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización por parte de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, será factible la suscripción del convenio notarial al que refiere este Reglamento en el artículo 106. Para tal efecto, el fraccionador y/o desarrollador presentará por escrito ante la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, su conformidad respecto de la forma en cómo respaldará sus obligaciones, reconociéndose como viables las siguientes:

I. Fianza.

II. Hipoteca; y/o

III. Retención de hasta el treinta por ciento del total de lotes que compongan el desarrollo que se garantiza.

Artículo 109. La garantía de cumplimiento a la que refiere el artículo anterior se calculará considerando el cien por ciento del valor de las obras de urbanización a ejecutar, tomando como base los presupuestos relativos a los proyectos autorizados por las autoridades que resulten competentes. La garantía no podrá emitirse por un plazo menor a un año y deberá suscribirse por el solicitante a favor del Municipio de Veracruz. Para su trámite deberá presentar la siguiente documentación:

I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.

II. Oficio especificando número de manzanas, lotes y viviendas que amparará la fianza.

- III. Oficio Lotificación o Relotificación actual.
- IV. Presupuesto de obra (con fecha de elaboración no mayor a un mes) firmado por el Perito Responsable de Obra.
- V. Croquis de localización en doble carta indicando la ubicación de las manzanas y lotes.

A conveniencia del fraccionador y/o desarrollador, la autoridad competente podrá autorizar que los montos de garantía se hagan corresponder con diversas etapas de ejecución de la obra, siempre y cuando la enajenación de lotes solo sea permitida, al contar estos con el total de los servicios demandados para su habitabilidad.

Artículo 110. En caso de optar el fraccionador y/o desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de fianza, ésta deberá incluir lo mismo redes que obras de cabecera, aun cuando se trate de un desarrollo por etapas. En todo caso, la obra de cabecera debe ser garantizada en la primera etapa del desarrollo.

Artículo 111. En caso de optar el desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de hipoteca, podrá efectuarlo haciendo uso del predio objeto del desarrollo o de otros distintos y de los que acredite propiedad. Misma anotación para la obra de cabecera.

Artículo 112. En caso de optar el fraccionador y/o desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de retención de lotes, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano seleccionará los que a su juicio sean convenientes, e inhibirá la autorización de traslado de dominio hasta no verificar el correcto cumplimiento de las obras de urbanización. Esta forma de garantía sólo procederá cuando el valor de los lotes retenidos sea equiparable al valor de las obras de urbanización.

En los tres casos, los derechos de reclamo de garantía se ejercitarán a través del H. Ayuntamiento de Veracruz.

Cumplidas las obligaciones, quien garantiza podrá solicitar la cancelación de la garantía, dependiendo de la forma por la que hubiera optado.

Artículo 113. Una vez constituida la garantía y firmado, protocolizado y registrado el Convenio, el fraccionador y/o desarrollador obtendrá la autorización de inicio de obra definitiva para realizar los trabajos propios de la urbanización del fraccionamiento, misma que tendrá una vigencia de veinticuatro meses a partir del inicio de obra, consistentes en la construcción de las redes, obras de cabecera, pavimentación, habilitación de zonas ajardinadas y de mobiliario urbano, correspondientes al tipo de fraccionamiento del que se trate.

Artículo 114. En caso de incumplimiento en el plazo para la ejecución de las obras señaladas en el artículo anterior, el fraccionador y/o desarrollador solicitará a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, con treinta días de anticipación al vencimiento del mismo, prórroga hasta por el lapso pactado inicialmente. Para tal efecto, deberá presentar presupuestos actualizados correspondientes a la obra faltante, debidamente avalados por Perito, así como el calendario de obra respectivo.

Artículo 115. De concederse dicha prórroga, el desarrollador estará obligado a actualizar la garantía depositada y modificar el convenio protocolizado en los términos pactados con la autoridad competente. Si a pesar de lo anterior, el interesado incumpliere con el nuevo plazo para la ejecución de las obras, se procederá a hacer efectiva la garantía por el Municipio de Veracruz.

CAPÍTULO OCTAVO

Del Traslado de Dominio y Enajenación de Lotes

Artículo 116. El fraccionador y/o desarrollador podrá obtener autorización de traslado de dominio parcial, hasta por el veinticinco por ciento de los lotes que integran el fraccionamiento, siempre y cuando hubiere constituido la garantía a la que se ha hecho referencia, y se hubiera suscrito el convenio reglamentario. Para llevar a cabo este trámite el desarrollador deberá complementar la documentación presentada anteriormente con:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial; señalando los lotes a trasladar.
- III. Fianza de urbanización.
- IV. Listado de los lotes para traslado.
- V. Comprobante del pago de los derechos para la emisión de la autorización correspondiente.

Artículo 117. Contando con la autorización de proyecto de lotificación e inicio de obra definitiva, en los tipos de fraccionamiento que prevé el presente Reglamento, el interesado podrá obtener las licencias de construcción correspondientes a las edificaciones proyectadas en los mismos.

Artículo 118. Conforme se concluyan las obras de urbanización, el fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar que le sean recepcionadas las obras de urbanización e infraestructura por parte de las entidades u órganos de operación respectivos.

Para tal efecto, deberá otorgar fianza como garantía del correcto funcionamiento y/o vicios ocultos de aquéllas. Asimismo podrá solicitar reducción de la Fianza de Urbanización que será sustituida por la Fianza de Vicios Ocultos.

Artículo 119. El monto de la garantía por correcto funcionamiento y/o vicios ocultos, corresponderá al diez por ciento del valor de las obras, y estará vigente a partir de la fecha de entrega-recepción de las mismas, debiendo constar los datos de su identificación en el acta correspondiente y amparando los lapsos que se establecen a continuación:

- I. Red de agua y tomas domiciliarias: 18 meses;
- II. Red de drenaje sanitario y sistema de tratamiento de aguas residuales: 36 meses;
- III. Red de alcantarillado pluvial: 36 meses;
- IV. Red de energía eléctrica: 12 meses;
- V. Red de alumbrado público: 12 meses;
- VI. Pavimentos, guarniciones y banquetas: 24 meses;
- VII. Mobiliario urbano, señalamiento y nomenclatura: 18 meses; y
- VIII. Jardinería mayor y menor: al momento de la entrega Recepción Final.

Artículo 120. El fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar ante las entidades u órganos de operación respectivos, la recepción de las obras de urbanización e infraestructura por etapas del fraccionamiento y/o en su totalidad, en tanto se encuentren contenidas en el proyecto de Lotificación autorizado, dichas instancias u organismos tendrán como máximo un año para la recepción de las citadas obras a partir de que estas cuenten con las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas.

Las entidades u órganos de operación respectivos para llevar a cabo la recepción de las obras de urbanización e infraestructura no requerirán de la aprobación ante el Cabildo, solo será necesario contar con su anuencia respecto a la correcta ejecución de las obras anteriormente referidas, así como el cumplimiento de la fianza de garantía señalada en el párrafo segundo de este mismo artículo.

Artículo 121. El desarrollador podrá solicitar autorización para enajenar o trasladar el dominio de los lotes restantes hasta alcanzar un noventa por ciento del total de ellos, incluido el veinticinco por ciento inicial. Conforme presente las actas de entrega-recepción parcial o total, expedidas por la autoridad

competente, siempre y cuando existan las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas, así como la escritura de donación a favor del H. Ayuntamiento correspondiente, se liberará el diez por ciento restante.

Artículo 122. Para obtener el traslado de dominio parcial y/o final de lotes, el interesado deberá presentar a la autoridad competente, además de las actas de entrega-recepción a las que refiere el artículo anterior y los siguientes documentos:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Constancia de avance de obra emitida por la autoridad competente;
- III. Listado de lotes de los que solicita traslado. Deberá presentar copia del plano de lotificación autorizado señalando, por un lado, lotes sobre los que ya se hubieran emitido autorizaciones previas, y por otro el conjunto sobre el cual se solicita la autorización de traslado de dominio; y
- IV. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

CAPÍTULO NOVENO

De las Donaciones

Artículo 123. El fraccionador y/o desarrollador estará obligado a ceder a favor del Municipio donde se ubique el fraccionamiento, las superficies de terreno de conformidad con el tipo de fraccionamiento autorizado, que se destinarán para vías públicas, áreas verdes y áreas para equipamiento urbano, dicha donación requerirá de la aprobación ante el Cabildo previo a su escrituración.

Todos los gastos que se requieran para la legalización de las áreas de donación antes señaladas, serán cubiertos por parte del fraccionador y/o desarrollador.

Artículo 124. Únicamente en los casos en la que estas superficies de terreno resultaren inconvenientes de ubicarse dentro del fraccionamiento por razones técnicas, previa autorización del municipio, el fraccionador y/o desarrollador podrá sustituir dichas áreas en un predio ubicado dentro del mismo municipio, cuyas características técnicas y superficie de terreno previo avalúo comercial emitido por un perito evaluador debidamente certificado, asimismo en caso de pretender cubrir al Municipio correspondiente lo equivalente en efectivo al valor comercial de dichas áreas, determinado el importe según avalúo del municipio. No procederá esta condición cuando se trate de vías públicas.

Artículo 125. Si por alguna circunstancia el fraccionador y/o desarrollador construye vías públicas de mayor amplitud a las especificadas, la superficie de terreno que exceda dicha autorización se considerará cedida a favor del Municipio respectivo, independientemente de las donaciones señaladas en la aprobación del fraccionamiento y/o lotificación.

Artículo 126. El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un diecinueve por ciento de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

- I. El ocho por ciento del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.
- II. El cuatro por ciento del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.
- III. El siete por ciento como espacio vendible por el desarrollador con la condición de que en él se instale algún fin de uso colectivo, es decir, equipamiento urbano de carácter particular con uso comunitario.

Se entenderá como no procedente el cambio de uso de suelo en estos predios, debiéndose incluir en las escrituras correspondientes su finalidad única como equipamiento urbano particular.

Los terrenos destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al quince por ciento.

CAPÍTULO DÉCIMO

Del Acta de Entrega Final

Artículo 127. Concluida la ejecución total de las obras y recepcionadas por las autoridades competentes, el fraccionador y/o desarrollador solicitará ante la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, el Acta de entrega final del fraccionamiento, misma con la que concluyen sus obligaciones como urbanizador; para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Copia Certificada de la Escrituras del Terreno con Libertad de Gravamen y Certificado de Notas Marginales.

- II. Copia de predial actualizado.
- III. Acta de recepción del Alumbrado Público emitido por la Dirección de Alumbrado Público Municipal.
- IV. Acta de recepción de guarniciones, banquetas y pavimentación de la Dirección de Obras Públicas Municipal.
- V. Plano proyecto utilizado por el IMA.
- VI. Acta de entrega de recepción de las áreas de donación donde se ubiquen las infraestructuras de agua potable y drenaje sanitario (tanques, plantas, bombas, etc.), redes de agua potable, pluvial y alcantarillado sanitario del IMA.
- VII. Planos proyecto autorizado por la C.F.E. de la redes eléctricas
- VIII. Acta de recepción de instalaciones eléctricas emitido por la C.F.E.
- IX. Plano indicando áreas de vialidad, guarniciones y banquetas con respectivas medidas.
- X. Presupuesto de infraestructura de fraccionamiento (guarniciones, banquetas, pavimentación, alumbrado público, señalamiento y nomenclatura, jardinería mayor y menor) para fijar montos para las fianzas de garantía.
- XI. Fianza de cumplimiento.
- XII. Fianza de garantía.
- XIII. Croquis individuales de las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes marcando medidas, colindancias y superficie.
- XIV. Plano del Fraccionamiento en Archivo Digitalizado Georreferenciado con el dato marcado por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

Artículo 128. Contando con el Acta de entrega final, el fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano la Autorización de traslado de dominio final, de los lotes restantes, equivalente al diez por ciento. Para ello deberá presentar la solicitud correspondiente y el respectivo pago de derechos.

Artículo 129. Los notarios públicos exigirán la autorización de traslado de dominio expedida por la autoridad competente, como requisito indispensable para intervenir en cualquier operación relacionada con procesos de fraccionamiento y/o lotificación, debiendo insertar su contenido en la escritura pública.

Artículo 130. Al realizar los testimonios de escritura pública es obligación del fraccionador y/o desarrollador consignar especificaciones de superficie y medidas colindantes, así como la modalidad de ocupación, unifamiliar o multifamiliar en lotes habitacionales, que hayan sido señaladas en el proyecto de Lotificación, además de la restricción de subdivisión posterior del lote que se enajene y otras disposiciones que señale el Dictamen Técnico Legal.

Artículo 131. Para el caso de fraccionamientos y/o lotificaciones indebidas su atención deberá remitirse a lo dispuesto por el Código Penal.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO

De la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio

Artículo 132. El Régimen de Propiedad en Condominio se da en las construcciones en que los pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves que constituyan un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente por distintos propietarios y tengas salida propia a un elemento común sobre el cual tengan un derecho de copropiedad o una vía pública.

Para los inmuebles con estas características, independiente del uso del suelo que ostenten, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano será la autoridad responsable de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 133. El régimen de propiedad en condominio se podrá constituir cuando:

- I. Los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves de que conste un inmueble o que hubieran sido construidos en un predio con partes de uso común, sean susceptibles de adjudicar a distintos propietarios;
- II. El propietario de un inmueble lo divida en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves, para enajenarlos a distintas personas y deje uno o varios elementos de uso y propiedad común indivisible;
- III. Se establezca por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables;
- IV. Se subdivida una copropiedad en dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan en copropiedad bienes y áreas comunes;
- V. El inmueble construido en un lote familiar se divida en dos o más unidades de propiedad exclusiva y compartan en copropiedad bienes y áreas comunes; o

- VI. Los propietarios de inmuebles con frente a vía pública obtengan la concesión para su uso exclusivo de las vías públicas.

Artículo 134. El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse una vez obtenida la autorización respectiva por parte de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, durante el proceso de construcción o en edificaciones terminadas. Tratándose de condominios familiares sólo se podrán constituir en edificaciones terminadas.

La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano podrá autorizar el cambio a régimen de propiedad en condominio en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, uso, densidad, e intensidad de aprovechamiento y demás normatividad urbana aplicable.

Artículo 135. El interesado en este trámite deberá presentar la siguiente información:

- I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Licencia de Uso de suelo.
- III. Copia certificada por el Registro Público de la Propiedad, de las escrituras.
- IV. Certificado de Libertad de Gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad.
- V. Copia de Predial del año en curso.
- VI. Licencia de Construcción emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.
- VII. Alineamiento y número Oficial emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.
- VIII. Planos Arquitectónicos.
- IX. Memoria Descriptiva del Condominio que contendrá los croquis del condominio así como de áreas privativas y comunes, cuadro de indivisos y firmada por Perito Responsable de Obra.
- X. Proyecto del Reglamento de Condominio y Administración (firmado por el propietario o representante legal).
- XI. Original de la Responsiva sobre la Buena Funcionalidad y Seguridad del Inmueble signada por un Perito Responsable con Cédula Profesional y refrendo en el Municipio, cuya firma deberá ser Certificada por Notario.

XII. Fotografías del inmueble de las áreas de uso común, fachadas e interiores, pegadas o impresas en hojas blancas.

XIII. Avalúo de la Construcción por un Perito Valuador con Cédula Profesional.

XIV. Fianza de Garantía.

XV. Recibo de Pago por concepto de Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

XVI. Traslado de Dominio (solo fraccionamientos).

XVII. Si es persona moral.

a) Anexar Acta Constitutiva de la Empresa.

b) Poder Notarial e Identificación Oficial.

Artículo 136. La Fianza para la Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio garantizará que se concluyan las obras de urbanización por parte del fraccionador y/o desarrollador, la cual una vez recepcionadas por las autoridades competentes y cumplido su plazo de garantía, podrá promover su cancelación. Para tal efecto, deberá otorgar fianza como garantía del correcto funcionamiento y/o vicios ocultos del o los inmuebles que conforman el Condominio o el Conjunto Urbano Condominal.

El interesado para su trámite deberá presentar:

I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.

II. Original Avalúo de la Construcción con Perito Valuador con Cédula Profesional.

III. Copia de la Licencia de Construcción.

Artículo 137. La Cancelación de Fianza es el documento que se otorga una vez cumplido con las obligaciones de quién garantiza la construcción de las obras de urbanización o el correcto funcionamiento y/o vicios ocultos del o los inmuebles que conforman el Condominio o el Conjunto Urbano Condominal. El interesado para su trámite deberá presentar:

I. Formato multitrámite con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.

II. Escrito de Solicitud de Cancelación.

III. Copia de la Fianza que se desea cancelar.

IV. Copia del Plano Autorizado (doblado tamaño carta).

V. Copia de la Protocolización del Régimen de Condominio.

VI. Si es persona moral:

a) Anexar Acta Constitutiva de la Empresa

b) Poder Notarial e Identificación Oficial

Artículo 138. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano deberá dar respuesta a toda solicitud en un plazo no mayor a 10 días naturales contados a partir del día siguiente de la fecha de la presentación de la solicitud debidamente requisitada. Las constancias, permisos y licencias, contempladas en el presente Reglamento, que su vigencia no se encuentre establecida, ésta será de un año, a partir de su emisión, o de acuerdo a lo que se establezca en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del municipio.

Los trámites a que se refiere el presente Reglamento, se ingresarán, gestionarán, orientarán, recepcionarán y entregarán sus resoluciones a través de la Ventanilla Única, dependiente de La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

TÍTULO SEXTO

Sustentabilidad del Desarrollo
Urbano y de la Vivienda

CAPÍTULO ÚNICO De la Sustentabilidad

Artículo 139. Este término está ligado a la acción del hombre en relación a su entorno a través de la aplicación de sistemas pasivos para el logro del confort tanto a nivel urbano como en las edificaciones por medio de estrategias para el aprovechamiento de la orientación, la ventilación, la vegetación, los materiales de construcción, el color, la eficiencia energética y en general la optimización de recursos naturales no renovables y el respeto al medio ambiente, por lo tanto se propone la aplicación de principios de Sustentabilidad en las edificaciones nuevas y en las ampliaciones de edificaciones existentes, para:

I. Satisfacer necesidades presentes sin crear problemas medioambientales y sin comprometer la demanda de generaciones futuras.

II. Optimizar los recursos naturales y aplicar sistemas de edificación que minimicen el impacto ambiental de los edificios sobre el medio ambiente y sus habitantes.

- III. Adoptar nuevas normas para construcción sustentable: El incremento de aislamiento en los edificios a través tanto de materiales y del uso del color, aprovechamiento de la ventilación cruzada en los espacios, utilización de aleros y
- IV. Aplicar sistemas de ahorro por ejemplo en calentadores solares de agua, lámparas ahorradoras, dispositivos para abatir el consumo de agua (sanitarios ecológicos y controles en grifos), entre otros.

Artículo 140. Los desarrolladores de fraccionamientos en la construcción de sus viviendas, están obligados a la aplicación de eco técnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con los parámetros de certificación, normas y manuales vigentes de la CONAVI o el organismo nacional rector vigente, sin descartar los principios de una vivienda digna y decorosa, dichas tecnologías deberán ser acordes con los requerimientos y características propias de la zona.

Artículo 141. Los Criterios de Sustentabilidad a considerar serán:

- I. Para el uso del Agua en la Vivienda Urbana: El recurso agua, sobre el cual se generan impactos ambientales por su utilización directa, como el proceso de abastecimiento o suministro (captación, potabilización, conducción y distribución), así como por otras actividades del uso de la vivienda, como el vertimiento de aguas residuales. El agua para consumo, procedente de los ecosistemas naturales, implica reducción de los recursos acuíferos y, una vez utilizada, su tratamiento requiere de procesos tecnificados con alto consumo energético, tanto en la construcción de plantas como en su funcionamiento. Por lo que los nuevos proyectos deberán en este tema considerar:

- a) **Racionalizar el consumo de agua:** El cual se logrará con la implementación de dispositivos que reduzcan la cantidad y el desperdicio de agua, en las labores domésticas. Para lo cual se propone la instalación de los reguladores, aspersores y aparatos sanitarios de menor consumo, y la instalación de redes hidráulicas y sanitarias con mayores eficiencias.
- b) **Adoptar usos alternativos del agua:** El uso de fuentes abastecedoras alternativas como la captación y almacenamiento de aguas lluvias, la utilización de aguas subterráneas y la recirculación de aguas grises en el sistema de la vivienda. Las aguas provenientes de estas fuentes deben ser utilizadas para actividades que no requieran potabilización. Como aguas grises se identifican las provenientes de duchas, lavamanos y lavaderos, a las cuales se les puede aplicar un tratamiento sencillo mediante

el uso de filtros y trampas de grasas y sólidos. Estas aguas son útiles en la limpieza del lugar, riegos y desagües sanitarios.

- c) **La captación de aguas lluvias como alternativa de abastecimiento utilizada para labores domésticas:** Este tipo de agua puede ser purificada para consumo humano con la filtración por arena, carbón activado o antracita.
- d) **Minimizar Vertimientos:** Aplicable principalmente en las etapas de construcción y vida útil de las viviendas, se busca reducir el caudal de vertimientos y su carga contaminante, mediante acciones previstas en el diseño y la construcción, relacionadas con la separación de aguas lluvias y aguas servidas, y con la aplicación de trampas de sólidos y grasas antes de verterlas a las redes de alcantarillado.

- II. Para el aprovechamiento del Suelo en la Vivienda Urbana: El desarrollo constructivo implica la transformación del entorno natural, donde el uso del suelo urbano es un factor fundamental para la sostenibilidad de la construcción. Orientados a la prevención de impactos en el recurso suelo, relacionados con la pérdida de biodiversidad, la ocupación de suelo de protección ambiental, la expansión urbana informal y la construcción de viviendas en zonas de alto riesgo.

La aplicación de estos criterios cobra especial importancia en las fases de planeación y diseño de la vivienda, toda vez que se relacionan con la adecuada localización del proyecto, el respeto a las áreas de protección ambiental, la optimización del uso del suelo y la prevención de impactos en este recurso natural no renovable.

- a) **Racionalizar el uso del suelo:** Responder al contexto urbano definido en los instrumentos de planeación y normativos vigentes para el municipio de Veracruz, a los usos del suelo y a las restricciones de ocupación de suelos de protección, así como a la normativa ambiental en áreas protegidas, uso y conservación de los, recursos naturales no renovables y la biodiversidad, establecidos en estos instrumentos de planeación. De igual manera, es importante evitar la ocupación de zonas de riesgo por deslizamientos, fallas geológicas, zonas inundables o de contaminación, que aumenta la vulnerabilidad del terreno por la acción antrópica y pone en riesgo la vida de los habitantes. Se debe propender por la preservación de los atributos paisajísticos, biofísicos, morfológicos y urbanos del terreno, procurando una integración con el entorno y generando soluciones habitacionales sanas, eficientes y confortables.

- b) **Alternativas de restitución y ocupación del suelo:** Identificar alternativas de ocupación del suelo urbanizado que se encuentra en deterioro y presenta un desarrollo constructivo precario o deficiente. Dentro de ellas, se promoverá la rehabilitación de estructuras o edificios abandonados o en ruina, y la re densificación de construcciones de un piso, generando viviendas multifamiliares, de manera que se aproveche la estructura de servicios instalada y se evite la expansión urbana.
- c) **Manejar el impacto ambiental por el desarrollo constructivo de vivienda:** Manejar y prevenir el deterioro producido por la localización de la vivienda teniendo en cuenta el uso potencial del suelo, los ecosistemas presentes y la generación de impactos ambientales por excavaciones y movimientos de tierras en los procesos constructivos de vivienda y por la disposición final de residuos de la construcción.
- III. Para el aprovechamiento de los materiales en la vivienda urbana donde los criterios para la selección de los materiales deben incluir aspectos como: La estética, el rendimiento y la disponibilidad a nivel local, sumados a las condiciones de sostenibilidad ambiental que presentan en cuanto a los impactos ambientales locales y globales generados en su producción y la energía incorporada.
- a) **Racionalizar el uso de materiales:** Determinar las características y condiciones de uso apropiado de los diversos materiales y su aplicación en procesos de construcción sustentables.
- b) **Sustituir materiales y procesos de alto impacto:** Reemplazar progresivamente los materiales que en los procesos constructivos presentan mayores impactos ambientales, consumos energéticos, emisiones contaminantes o componentes nocivos, por productos con menor impacto ambiental.
- c) **Manejar el impacto ambiental:** Reducir los desperdicios y sobrantes producidos por falta de planeación o control en la ejecución de las obras, reutilizar o promover el reciclaje de sobrantes y disponer adecuadamente los subproductos y residuos.
- IV. Para la dotación de energía en la vivienda urbana: En la actualidad la mayor fuente de energía de consumo doméstico es la electricidad, aunque ésta es un energético que no contamina el medio ambiente al ser utilizada, es necesario poner atención en los procesos que se surten para producir y transportarla hasta el lugar de uso. Lo anterior implica establecer acciones que impliquen la disminución de su consumo, el cual fácilmente puede ver se incrementado por actividades de climatización forzada y defectos de iluminación natural en proyectos de vivienda mal planeados.
- Un proyecto sustentable entonces, buscará el aprovechamiento de fuentes alternativas como la eólica y la solar, la iluminación natural y la inclusión de conceptos de bioclimática en los diseños de las viviendas.
- a) **Racionalizar el uso de energía:** Enfocado a definir criterios de diseño, que establezcan las condiciones básicas para el menor consumo de energía en la etapa de uso de la vivienda, implementando conceptos de diseño bioclimático como la correcta iluminación y ventilación natural, eficiencia del asoleo (estrechamente relacionado con los materiales y su inercia térmica) y el uso racional y eficiente de la energía eléctrica.
- b) La iluminación y ventilación natural de los espacios habitacionales y el uso pasivo de la radiación solar, son criterios básicos del diseño arquitectónico, ya que de estas variables dependen las condiciones de confort ambiental (visual, higrotérmico -aire húmedo- y calidad del aire) en las viviendas, que representan un mejor bienestar a sus ocupantes y una menor demanda energética, en la medida que reducen el uso de la iluminación artificial y de equipos mecánicos de calefacción, ventilación o refrigeración, de alto consumo.
- c) **Sustituir con sistemas energéticos alternativos:** Se orienta a promover la adopción de sistemas que permitan el aprovechamiento de las fuentes no convencionales de energía o fuentes de energía renovable tales como la energía solar, geotérmica, eólica y la de biomasa, sumadas a los pequeños aprovechamientos hidroenergéticos.
- d) La producción de energías limpias, alternativas y renovables, se convierte en una necesidad para el consumo humano, de tal manera que se pueda hacer conversión de tecnologías, previendo la terminación de las reservas fósiles con el beneficio que las fuentes alternativas son más sustentables, puesto que generan menos impactos al medio ambiente.
- e) **Manejar el impacto ambiental por el consumo energético:** Dentro de vivienda, el mayor impacto ambiental causado por el consumo energético, se registra durante su uso y es en los ciudadanos (usuarios) en quienes recae la mayor responsabilidad para un eficiente consumo energético. Es indispensable para el cumplimiento de este objetivo, que las instalaciones y dispositivos eléctricos, se entreguen en óptimas condiciones y sean de la mejor calidad, para evitar pérdidas energéticas o generación de accidentes.
- Artículo 142.** La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano podrá realizar visitas de inspección, verificación o vigilancia para comprobar el cumplimiento de este Reglamento, las

Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables en la materia; y en su caso, podrán ordenar y ejecutar las medidas de seguridad y sanciones previstas en este Reglamento.

Artículo 143. Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias. Las ordinarias se efectuarán en días y horas hábiles y las extraordinarias en cualquier tiempo.

TÍTULO SÉPTIMO

De la Vivienda

CAPÍTULO PRIMERO

De las Acciones de Vivienda

Artículo 144. Las acciones de suelo para la adquisición de vivienda sufragadas con recursos federales, estatales o municipales, así como la de los organismos públicos o privados que financien vivienda para los trabajadores, deberán observar los lineamientos establecidos en la reglas de operación y/o normatividad en la materia vigente, en lo referente a densidad, equipamiento urbano e infraestructura, así como a ecotecnologías que permitan los bajos costos y alta productividad de mantenimiento en vivienda y saneamiento.

Artículo 145. El IMUVI promoverá la celebración de acuerdos y convenios con los diversos productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

- I. La atención a programas de vivienda emergente para atención a damnificados, derivados de desastres;
- II. Apoyar programas de producción social de vivienda, particularmente aquéllos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza;
- III. La conformación de paquetes de materiales para las familias en situación de pobreza.

Artículo 146. Asimismo, promoverá la celebración de convenios para el otorgamiento de asesoría y capacitación a los adquirentes de materiales para el uso adecuado de los productos, sobre sistemas constructivos y prototipos arquitectónicos.

SECCIÓN PRIMERA

De la Producción Social de Vivienda

Artículo 147. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano promoverá la asistencia técnica, a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de:

- I. Instituciones académicas, científicas o tecnológicas;
- II. Colegios, asociaciones o gremios profesionales; y,
- III. Dependencias y entidades del sector público y privada,

Artículo 148. Para la investigación y desarrollo de la innovación tecnológica para la vivienda, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano celebrará convenios con los organismos interesados, además de propiciar la participación de las universidades, para lo que se destinarán recursos públicos.

Artículo 149. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, fomentará el desarrollo de programas de vivienda dirigidos a:

- I. Autoprodutores o autoconstructores, individuales o colectivos, para sus distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, y
- II. Otros productores y agentes técnicos especializados que operen sin fines de lucro tales como: los organismos no gubernamentales, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada.

Artículo 150. Tratándose de las comunidades rurales e indígenas deberán ser reconocidas y atendidas sus características culturales, respetando sus formas de asentamiento territorial y favoreciendo los sistemas constructivos acordes con el entorno bioclimático de las regiones, así como sus modos de producción de vivienda;

Artículo 151. Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano fomentará la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros.

SECCIÓN SEGUNDA

De la Concertación con los Sectores Social y Privado

Artículo 152. La participación de los promotores privados en los programas de vivienda que promueva o realice el Municipio, estará sujeta a la supervisión de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, el cual dictará las normas para la ejecución de obras, los requisitos y trámites, así como el registro de los promotores y la entrega de fianzas y garantías, dependiendo del alcance de obra, en observancia de las disposiciones vigentes.

Artículo 153. Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

- I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza.
- II. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda.
- III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda a través del órgano correspondiente.
- IV. Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma.
- V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales.
- VI. Ejecutar acciones y obras urbanas para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda.
- VII. Mantener actualizada la información referente al inventario de vivienda que realice o mejore, para su integración al Sistema de Información.
- VIII. Implementar los programas para que los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda sean competitivos.
- IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda.

CAPÍTULO SEGUNDO

De la Vivienda Rural

Artículo 154. El IMUVI deberá establecer y apoyar programas colectivos de autoconstrucción cuando se trate de vivienda rural, en el que los integrantes de la propia comunidad participen en los trabajos respectivos de manera conjunta, para abatir los costos, se fomenten entre aquéllos los lazos de solidaridad y el espíritu comunitario, y se aprovechen los materiales disponibles de manera natural en la zona.

Artículo 155. Las acciones en materia de vivienda rural, podrán realizarse en predios de los beneficiarios de las comunidades, privilegiando el espacio y adecuándolas al número de integrantes promedio, como a los usos y costumbres de la fami-

lia rural, al clima y a las preferencias de diseño y uso de materiales locales; procurando mejorar la calidad y las condiciones de habitabilidad de la vivienda. La promoción social y la organización de los beneficiarios será un requisito previo a estas acciones.

CAPÍTULO TERCERO

Del Financiamiento y Estímulo a la Vivienda de Apoyo Institucional

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones Generales

Artículo 156. Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes medidas:

- I. Diversificar los esquemas de financiamiento, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar.
- II. Mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento.
- III. Fomentar la utilización de los recursos del mercado de dinero que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos.
- IV. Impulsar el fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas, que mediante la movilización de la inversión en las carteras hipotecarias, permita ampliar la fuente de financiamientos.
- V. Fomentar la participación de más y diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

Artículo 157. El Financiamiento y Estímulo a la Vivienda se ejecutará de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

- I. Crédito o préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por instituciones financieras legalmente establecidas.
- II. Inversión de otros organismos públicos locales o federales de vivienda, que operan en el Municipio.
- III. Inversión Mixta, aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento.
- IV. Ahorro colectivo de los beneficiarios, conforme a las suposiciones legales.
- V. Crédito a la Palabra o Crédito al Consumo.

Artículo 158. Los recursos que se destinen al IMUVI, a efecto de cumplir con su objeto, preferentemente serán para realizar las siguientes acciones:

- I. Adquisición y reciclamiento para vivienda.
- II. Producción de vivienda nueva y progresiva en todas sus modalidades.
- III. Programas de mejoramiento de vivienda.
- IV. Programas de autoproducción y autoconstrucción de vivienda entre los que se incluyen:
 - a) La regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos habitacionales,
 - b) La producción y/o distribución de materiales, elementos y componentes de la vivienda,
 - c) El otorgamiento de apoyos financieros para la dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura, y los servicios urbanos para la vivienda;
- V. Programas de crédito para:
 - a) Adquisición de vivienda; y
 - b) Rehabilitación de viviendas de alto riesgo;
- VI. Otorgamiento de garantías financieras para la recuperación de:
 - a) Cartera hipotecaria de vivienda; y
 - b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra;
- VII. Apoyos para la bursatilización de:
 - a) Cartera hipotecaria de vivienda; y
 - b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción compra;
- VIII. Otorgar subsidios y apoyos vinculados a los programas de ahorro para la vivienda;
- IX. Fomentar actividades de investigación científicas y/o técnicas para su aplicación a la vivienda;
- X. Promover el mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores de población de bajos recursos económicos; y

Artículo 159. El IMUVI impulsará la constitución de los fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, creados con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios, con los siguientes objetivos:

- I. Promover el ahorro productivo de los beneficiarios;
- II. El que los beneficiarios, puedan cubrir sus créditos en los términos y porcentajes establecidos en sus contratos;
- III. Generar los fondos que garanticen la administración y recuperación de los créditos en caso de fallecimiento de los beneficiarios u otros riesgos previstos en los contratos de crédito.

Artículo 160. Para el otorgamiento del financiamiento destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, se fomentarán programas que incorporen el ahorro previo de los beneficiarios, aprovechando a las instituciones de crédito y a las instancias de captación de ahorro popular, particularmente las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia.

Artículo 161. Se fomentarán programas que combinen el ahorro, con crédito, subsidio o ambos, según corresponda, sin perjuicio de los demás requisitos de elegibilidad que establezcan las disposiciones aplicables, considerando las condiciones socioeconómicas de ahorro de los beneficiarios.

SECCIÓN SEGUNDA

Del Crédito y de los Beneficiarios

Artículo 162. El IMUVI, con la participación de los sectores social y privado, diseñará, coordinará, concertará y fomentará esquemas para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sean accesible a toda la población, de conformidad con las previsiones de Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 163. Los créditos de vivienda suponen la recuperación de los mismos, en los términos que señale la normatividad aplicable. En consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario.

Artículo 164. El monto total por concepto de servicio de amortizaciones e intereses, de créditos de vivienda otorgados por el IMUVI, en ningún caso deberá superar el treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria.

Artículo 165. Los beneficiarios de crédito para la adquisición de lote o vivienda, deben cumplir con los requisitos que se establecen en las reglas de operación de cada programa.

Artículo 166. Para garantizar el derecho a la información, las autoridades de vivienda o cualquier otra entidad, dependencia, u organismo públicos, relacionados con la producción de vivienda, comunicará y difundirá con claridad y oportunidad a los interesados sobre cualquier trámite o gestión que deba realizarse ante ellas.

Artículo 167. El IMUVI informará de los procedimientos, tiempos de respuesta, costos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y difusión de material informativo dirigido a los promotores y productores sociales y privados, principalmente sobre sus Programas y Reglas de Operación. De igual manera, elaborará y difundirá material informativo para la población acreditada o solicitante de algún crédito de vivienda.

SECCIÓN TERCERA

De los Incentivos a la Vivienda

Artículo 168. El municipio de conformidad con sus atribuciones, podrá emitir acuerdos administrativos y fiscales para la promoción de vivienda.

Artículo 169. Los programas de construcción de viviendas para la venta promovidos por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicación de los subsidios y facilidades administrativas que emita el Ejecutivo Estatal y/o Municipal, siempre y cuando estén previamente registrados y calificados por el IMUVI y se incluyan en el contexto de los programas de vivienda.

Artículo 170. El municipio en su ámbito de competencia, podrá dictar, establecer y aplicar medidas concretas de apoyo y fomento a la producción y a los productores sociales de vivienda, entre ellas, las siguientes:

- I. Promover la regularización de la vivienda mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;
- II. Conceder facilidades y apoyos en el pago de impuestos, igualmente los relacionados con la transferencia de propiedad que lo requieran;
- III. Otorgar incentivos a las personas que en la construcción de vivienda empleen eco técnicas e ingeniería ambiental; y

- IV. Otorgar incentivos, apoyos, facilidades y reducciones en el pago de derechos por el servicio de agua potable, preferentemente a los adquirentes de vivienda avalados por el IMUVI.

CAPÍTULO CUARTO

Regularización de la Tenencia de la Tierra

Artículo 171. El municipio en coordinación con el Estado y la Federación participará en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra, para promover la legalidad urbana y brindar con ello certeza jurídica a los asentamientos humanos irregulares en los núcleos de población asentados, en propiedad pública, social o privada, que carecen total o parcialmente de obras de urbanización.

Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá ajustarse a la Ley y al presente Reglamento, así como lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y a la Ley de Protección Civil, ambas aplicables para la esfera local.

Artículo 172. La regularización de los asentamientos humanos será procedente, como acción de incorporación de suelo al desarrollo urbano del municipio en los siguientes casos:

- I. El área a regularizar se encuentra contenida dentro de un programa administrativo operado por el Gobierno Federal, Estatal y/o Municipal a través de las autoridades competentes según sea el caso.
- II. El área a regularizar se encuentre prevista como zona urbana o urbanizable por los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes. En su caso cuenten con la aprobación de la autoridad correspondiente cuando ésta se ubique en áreas no previstas por dichos programas.
- III. Cuando los asentamientos humanos se ubiquen fuera de estos programas, y se determine la aptitud territorial de los predios y su factibilidad de incorporación al uso urbano, el IMUVI dictaminará su factibilidad siempre y cuando sea dado el visto bueno de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.
- IV. Que el origen de su conformación no derive del procedimiento de constitución de fraccionamiento conforme a las disposiciones que señala la Ley y este Reglamento.

Artículo 173. El IMUVI establecerá un programa de regularización de asentamientos humanos, los cuales pretenden los siguientes objetivos:

- I. Detectar el número de asentamientos humanos irregulares, para su registro, cuantificación y ubicación.
- II. Determinar zonas aptas para la regularización de asentamientos humanos irregulares en coordinación con las autoridades correspondientes; en función de su capacidad, conexión y correcto funcionamiento a las redes de infraestructura existentes de dichos asentamientos.
- III. Elaborar acciones técnicas y legales en los que se establezcan las obligaciones a que estarán sujetos los propietarios y/o poseedores de los predios ocupados y que serán necesarios para el inicio de su regularización. Los convenios garantizarán la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura necesarias para el caso.
- IV. Adoptar las medidas necesarias para inhibir la ocupación en zonas de riesgo, y
- V. Contar con un dictamen técnico en materia de riesgo por uso de suelo emitido por la autoridad competente en materia de Protección Civil.

Artículo 174. En la regularización de la tenencia de la tierra se procederá de acuerdo a lo siguiente:

- I. Sólo operarán acciones de regularización cuando el asentamiento humano del que se trate, muestre una ocupación mayor al cincuenta por ciento de los lotes de que disponga o tenga capacidad de disponer el predio.
- II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, los asentamientos humanos que cuenten con Dictamen Técnico de Uso de Suelo Favorable, emitido por la coordinación de ordenamiento territorial en los términos del presente Reglamento.
- III. Sólo podrán beneficiarse de la regularización los vecindados que ocupen un lote en el predio objeto de regularización y no posean algún otro predio en el mismo sitio.
- IV. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, el cual deberá contar las características referidas en la Ley 241 art. 81 en cuanto al frente mínimo, superficie mínima reglamentaria y acceso a través de vía pública.
- V. El IMUVI promoverá que en las acciones de regularización, los asentamientos humanos cumplan con la disponibilidad de áreas verdes y equipamiento urbano indispensable para satisfacer sus necesidades.

Artículo 175. En el caso de que el asentamiento humano se encuentre en terrenos ejidales, comunales, estatales y/o federa-

les y estén considerados como aptos para el uso habitacional y represente su incorporación al desarrollo urbano un beneficio social y público, el INMUVI analizará tal situación y promoverá en su caso, en coordinación con la entidad regularizadora correspondiente, el mecanismo legal eficaz para su regularización, de acuerdo a lo establecido por las Leyes y autoridades competentes en la materia.

Artículo 176. Para la regularización de un asentamiento humano el procedimiento a ejecutar por el área de Tenencia de la Tierra del IMUVI será el siguiente:

- I. Los poseedores de los lotes y/o los propietarios del predio afectado deberán presentar solicitud de incorporación en escrito libre dirigido al Director del IMUVI y acompañado de los requisitos que para tal efecto establezca la Dirección de Tenencia de la Tierra.
- II. Se realizará visita o recorrido en la colonia de nueva creación con fines de dictaminar estado de la ocupación y las infraestructuras.
- III. Se procederá al análisis de la titularidad de la propiedad (escritura, certificado parcelario o fundo legal) y/o del Derecho del Tanto, en su caso, cuando el título de propiedad deriva de tierras ejidales en primera enajenación.
- IV. Se solicitará a la Dirección de Protección Civil el dictamen de no riesgo.
- V. Se solicitará a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano el dictamen técnico de uso de suelo favorable y la constancia de zonificación.
- VI. Se solicitará a la Dirección de Fomento Agropecuario, Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable solicitando opinión sobre afectaciones al medio ambiente.
- VII. Se suscribirá Convenio de Colaboración entre los Posesionarios, Propietario, Notarios y el H. Ayuntamiento para dejar establecido las obligaciones de cada una de las partes en el proceso de regularización.
- VIII. Se suscribirá Convenio de Urbanización Progresiva, entre la asociación de colonos y el H. Ayuntamiento, para organizar la participación de los poseedores o residentes en la dotación de la infraestructura urbana requerida en el predio a regularizar.
- IX. Se emitirá oficio de autorización de lotificación y se inscribirá junto con los convenios respectivos en el Registro Público de la Propiedad.
- X. Recepción de expedientes individuales de cada poseedores o residentes con los requisitos que para tal caso establezca la Dirección de Tenencia de la Tierra.

- XI. Envío de documentación de lotificación individual a la Dirección de Planeación Catastral, para su asignación y registro en el padrón catastral correspondiente.
- XII. Envío de los expedientes individuales con cédula catastral a la notaría.
- XIII. Entrega de Escritura.
- XIV. Las demás gestiones que sean necesarias para el caso particular que se trate con la finalidad de cumplir con la normatividad vigente en la materia.

TÍTULO OCTAVO

Del Sistema de Información Estadística y Geográfica Municipal e Indicadores de Vivienda

CAPÍTULO ÚNICO Disposiciones Generales

Artículo 177. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano integrará y administrará su propio Sistema de Información Estadística y Geográfica Municipal e Indicadores, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en la Ley General de Vivienda, la Ley de Información Estadística y Geográfica y el Sistema Nacional de Indicadores.

Artículo 178. El Sistema se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y/o Municipal en aspectos vinculados con el desarrollo urbano, ordenamiento territorial y la vivienda.

Artículo 179. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano promoverá la celebración acuerdos y convenios con las entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y las organizaciones de los sectores social y privado, así como las instituciones de educación superior y de investigación, para que proporcionen la información en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda que serán incorporadas al Sistema de Información Estadística y Geográfica Municipal e Indicadores.

Artículo 180. Al igual que en el Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, el Sistema de Información Estadística y Geográfica Municipal e Indicadores sus principios rectores serán de accesibilidad, transparencia, objetividad e independencia.

Artículo 181. El objetivo será lograr una eficiente vinculación interinstitucional para la verificación y validación del proceso estandarizado de generación y disseminación de información geográfica y estadística del municipio de Veracruz.

Artículo 182. Será responsabilidad de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, la producción, integración, actualización y conservación de la información estadística y geográfica para la toma de decisión, la planeación, seguimiento y evaluación del desarrollo del Municipio; y la consolidación de la Red de Información Estadística y Geográfica, implementando estos puntos a través de software autorizado y estándares públicos emitidos en las normas correspondientes.

Artículo 183. Son responsabilidad de Sistema de Información Estadística y Geográfica Municipal e Indicadores de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, la revisión, captura, mantenimiento, actualización y publicación en WEB de diferentes tipos de información en materia de Uso de Suelo y Normatividad; dentro de estas tareas destacan las siguientes:

- I. Recopilación cartográfica en materia urbana.
- II. Limpieza y creación de topologías para cartografía urbana.
- III. Georreferenciación de información urbana.
- IV. Creación, revisión, modificación y actualización de bases de datos geográficas para el sistema.
- V. Captura Normativa de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Urbano del Municipio de Veracruz.
- VI. Capacitación y asesoría en materia de manejo y uso de cartografía.
- VII. Participación en reuniones internas para la coordinación de proyectos relacionados con información Estadística y Geográfica Municipal e Indicadores.
- VIII. Apoyo en la Geocodificación de información para diferentes áreas del Ayuntamiento de Veracruz.
- IX. Elaboración de mapas temáticos en materia de normatividad urbana.

TÍTULO NOVENO

De las Visitas de Verificación, Infracciones, Sanciones, Medidas de Seguridad y Medios de Impugnación

CAPÍTULO PRIMERO De las Visitas de Verificación, Infracciones y Sanciones Pecuniarias

Artículo 184. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano en los términos de este capítulo, tendrá la facultad de supervisar las obras y edificaciones de los fraccionamientos y

demás edificaciones que se encuentren en proceso de desarrollo dentro del Municipio de Veracruz, a fin de verificar el cumplimiento del presente Reglamento se sujetará a lo establecido dentro del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz. Sancionará con multas a los propietarios, a los Peritos Responsables y Corresponsables de Obra, por las infracciones comprobadas en las visitas de supervisión, las que se deberán cubrir en la caja receptora, de la tesorería municipal. La imposición y el cumplimiento de las sanciones, no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hubieren dado motivo al levantamiento de la infracción. Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en este Reglamento, e independientemente de la responsabilidad civil y/o penal que resulte.

Artículo 185. Al infractor reincidente, se le aplicará el doble de la sanción que hubiera sido impuesta. Para los efectos de este Reglamento, se considera reincidente, el infractor que incurra en otra falta, por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

Artículo 186. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano para fijar la sanción deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido. Basado en las UMAS.

Si el infractor fuese jornalero, obrero o trabajador, no podrá ser sancionado con multa mayor del importe de su jornal o salario de un día. Tratándose de trabajadores no asalariados, la multa no excederá del equivalente a un día de su ingreso.

Artículo 187. Se sancionará al Perito Responsable de Obra, al constructor, al propietario, poseedor o a las personas que resulten responsables:

I. Con multa equivalente de 10 a 150 UMAS, cuando:

- a. Realice o haya realizado, sin contar con la licencia correspondiente, obras, instalaciones, demoliciones o modificaciones en edificaciones o predios de propiedad pública o privada;
- b. En la obra o instalación no muestre indistintamente, a solicitud del supervisor, copia de la licencia de construcción, los planos sellados y la bitácora de obra, en su caso;
- c. Se ocupe temporalmente con materiales de cualquier naturaleza la vía pública, sin contar con el permiso o autorización correspondiente;
- d. Se obstaculice o se impida en cualquier forma las funciones de los supervisores urbanos;

- e. No se prevea la instalación de ventilación natural y/o artificial requerida en las obras que así lo requieran;
- f. Aumentar el área de un predio o construcción sobre la vía pública.

II. Con multa equivalente de 151 a 350 UMAS, cuando:

- a) Se violen las disposiciones relativas a la conservación de edificaciones y predios previstas en este Reglamento;
- b) Realice una obra sin contar con las medidas de seguridad señala por la autoridad competente en materia de Protección Civil;
- c) Una obra excediendo las tolerancias previstas en este Reglamento y/o no coincida con el proyecto arquitectónico, estructural o en las instalaciones autorizadas;
- d) Construir en zona de riesgo sin tomar en consideración los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como, los que así determine la autoridad competente;
- e) No se respete en el predio o en la ejecución de una obra, las restricciones o afectaciones previstas en los planes o programas.

III. Con multa equivalente de 351 a 400 UMAS, cuando:

- a) Con motivo de la ejecución de la obra, instalación, demolición o excavación, se deposite material producto de estos trabajos en predios particulares sin contar con el consentimiento del propietario, barrancas, escurrimientos naturales o afluentes hidrológicos;
- b) Prosiga con una obra cuando la misma haya sido clausurada por el incumplimiento a alguna disposición del presente Reglamento;

IV. Con multa equivalente de 401 a 700 UMAS, cuando:

- a) Por la vía de un dictamen que emita u ordene la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, se determine que por la realización de excavaciones u otras obras, se afecten la estabilidad del propio inmueble, la vía pública, de las edificaciones o predios vecinos;
- b) Haya hecho uso de documentos apócrifos para obtener la expedición de licencia de construcción, permisos o autorizaciones, durante la ejecución y ocupación de la edificación;
- c) En la ejecución de la obra o instalación y sin previa autorización de la autoridad competente se dañe, mutile o demuela algún elemento de edificaciones consideradas patrimonio artístico, histórico o cultural, además de la reposición del daño de las piezas mutiladas o demolidas,

con las características de dimensiones, materiales y acabados de las piezas originales o los que en su caso indiquen las autoridades federales o locales, en el ámbito de sus atribuciones;

V. Con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor catastral del inmueble, cuando no dé aviso de terminación de las obras, dentro del plazo señalado en este Reglamento.

VI. Con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de la obra del inmueble, cuando se continúe con la obra y la licencia se encuentre vencida.

Artículo 188. Las violaciones a este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, no previstas en los Artículos que anteceden se sancionarán atendiendo a las siguientes circunstancias:

Circunstancia	Valor	Suma ponderada	Sanción (U.M.A. 'S)
Gravedad de la infracción	25%	25%	10 - 100
Antecedentes del infractor	26%	50%	101 - 200
Condiciones socio-económicas	51%	75%	01 - 200
Reincidencia	76%	100%	201 - 400

CAPÍTULO SEGUNDO
De las Medidas de Seguridad

Artículo 189. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano vigilará el debido cumplimiento de las disposiciones de la Ley y de este Reglamento mediante el personal que comisionen al efecto, mismo que deberá estar provisto de credencial que lo identifique en su carácter oficial y de órdenes escritas, en las que se precisarán el objeto de las visitas, la causa o motivo de ellas y las disposiciones legales o reglamentarias en que se funden.

Artículo 190. Los propietarios o sus representantes, los encargados, los Directores Responsables de Obra y los auxiliares de éstos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trata. Al término de la diligencia se levantará el acta correspondiente, en la que se hará constar el cumplimiento o la violación de las disposiciones del presente Reglamento y los hechos, actos u omisiones en que consistan las violaciones y las infracciones que resulten comprobadas.

La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

- I. Se hayan dictado con base en informes o documentos falsos o erróneos, o emitidos con dolo o error.
- II. Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento.
- III. Se hayan emitido por autoridad incompetente.

La revocación será pronunciada por esta autoridad, de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

No se configurará la resolución afirmativa ficta, tratándose de peticiones que impliquen la adquisición de la propiedad o posesión de bienes del Estado, municipios u organismos autónomos; y la autorización de fraccionamientos o subdivisiones de terrenos de conformidad con el Artículo 159 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

CAPÍTULO TERCERO
De los Medios de Impugnación

Artículo 191. Los medios de impugnación para los actos regulados en el presente Reglamento, se sujetarán a las disposiciones establecidas en el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, que regula las bases generales de los actos y procedimientos de la Administración Pública Municipal; así como el recurso de revocación y el juicio contencioso administrativo ante el órgano jurisdiccional competente.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La Reforma al presente Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Oficial* del estado y será de observancia general obligatoria; publíquese para su cumplimiento en la tabla de avisos del Palacio Municipal.

Artículo Segundo. Se derogan todas las disposiciones que se opongan el presente Reglamento.

Artículo Tercero. Todos los trámites o acciones relacionados con autorizaciones en materia de desarrollo urbano, fraccionamiento y vivienda, que se encuentren en proceso de autorización en la fecha de publicación de este ordenamiento, se resolverán conforme al mismo en todo aquello que beneficie a los solicitantes.

Artículo Cuarto. Las acciones autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Reforma al Presente Reglamento, se determinarán conforme a las autorizaciones que las amparan.

Artículo Quinto. En lo no dispuesto en este Reglamento, se acogerá a lo establecido en la Ley número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su Reglamento.

Artículo Sexto. Los casos no contemplados en el presente Reglamento para la forma de proceder o regular un determinado caso o situación especial, ésta será considerada y resuelta por el Cabildo.

Así lo proveyó y firma el maestro Fernando Yunes Márquez Presidente Municipal de Veracruz, Veracruz, ante la secretaria del H. Ayuntamiento de Veracruz, Veracruz, licenciada María Rebeca González Silva, en la residencia del Palacio de Gobierno Municipal, a los treinta y un días del mes de enero del año dos mil dieciocho.

Mtro. Fernando Yunes Márquez
Presidente Municipal de Veracruz
Rúbrica.

Lic. María Rebeca González Silva
Secretaria del H. Ayuntamiento
Rúbrica.

folio 233
