

El. C. IGNACIO SEGURA TENIENTE, Presidente del R. Ayuntamiento del Municipio de Parras, Estado de Coahuila de Zaragoza, a los habitantes del mismo hace saber:

Que el R. Ayuntamiento que presido, en el uso de la facultad que le confieren Artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 131 fracción X, de la Constitución Política del Estado de Coahuila de Zaragoza y 102, fracción I inciso 1, 181 y 182 del Código Municipal para el Estado de Coahuila de Zaragoza, en Sesión Ordinaria de fecha 17 de Abril del 2008, aprobó el siguiente:

## **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE PARRAS, COAHUILA.**

### **1. Título Primero DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Capítulo I. Objeto**

**Artículo 1.** Son de orden público e interés social las disposiciones del presente reglamento y tienen por objeto la aplicación de los ordenamientos urbanos expresados en el Plan Director de Desarrollo Urbano de Parras, el Plan Municipal de Desarrollo, así como la regulación de las acciones públicas o privadas de aprovechamiento urbano para la utilización de la vía pública, la edificación, instalación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones definitivas y temporales dentro del territorio municipal, con objeto de garantizar, por lo menos, las condiciones básicas de seguridad, habitabilidad, higiene, acondicionamiento ambiental, funcionamiento e integración al contexto urbano de las mismas, en beneficio de sus ocupantes.

**Artículo 2.** Quedan prohibidos en el Municipio de Parras los asentamientos humanos irregulares.

#### **Capítulo II. Alcance**

**Artículo 3.** Este Reglamento es de aplicación general en el Municipio de Parras, quedando sujetos a sus disposiciones todas las personas físicas o morales, que realicen cualquier tipo de proyecto, construcción, desarrollo y servicio en propiedad pública o privada, así como el uso de la vía pública.

Para el eficaz cumplimiento del presente Reglamento se deberán observar las demás disposiciones municipales vigentes.

Se considera normatividad supletoria a este Reglamento lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila y el Reglamento de Construcciones para el Estado de Coahuila de Zaragoza.

### Capítulo III. Normatividad

**Artículo 4.** El presente Reglamento fija las reglas y normas a que deben sujetarse todos los proyectos de desarrollo urbano o construcción; establece los procedimientos administrativos para la expedición de las respectivas constancias, certificaciones, autorizaciones y licencias municipales en esta materia; prevé la aprobación de planos y proyectos, la supervisión por parte del propietario, así como la supervisión e inspección por parte de la autoridad municipal.

### Capítulo IV. De las Definiciones

**Artículo 5.** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

- I. **Adaptación:** las obras para adecuar un espacio a un nuevo uso del suelo;
- II. **Ampliación:** la acción o efecto de agrandar cualquier construcción;
- III. **Asentamiento Humano:** el 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;
- IV. **Ayuntamiento:** el R. Ayuntamiento de Parras;
- V. **Banqueta:** parte de una vía pública destinada al tránsito peatonal;
- VI. **Bitácora:** libro foliado y encuadernado donde se asientan todas las incidencias de la construcción, tales como procedimientos constructivos, cambios estructurales o de cimentación, supervisión del armado del acero y de las especificaciones del concreto para el colado de losas;
- VII. **Camellón:** banqueta central de una vía pública que divide en dos cuerpos el arroyo de una calle;
- VIII. **Cargas vivas:** las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las construcciones y que no tienen carácter de permanente;
- IX. **Centro Metropolitano (CM):** el espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamiento regional y primario para el servicio público, favoreciendo el establecimiento de usos compatibles con el comercio, oficinas, servicios y el esparcimiento, que den servicio especializado a la población de toda la ciudad;
- X. **Centro Urbano (CU):** núcleo principal de atracción dentro del área urbana, caracterizado por la presencia de las instituciones de gobierno, de la administración y los servicios públicos; incluido el perímetro denominado Centro Histórico;

- XI. **Centro Vecinal (CV)**: la zona donde se autoriza el establecimiento del comercio en el ámbito vecinal, servicios y equipamiento básico, público y/o privado, y también puede contar en algunos casos con vivienda;
- XII. **Centros de Barrio (CB)**: concentraciones de determinadas unidades de equipamiento urbano que servirán a un ámbito territorial menor y más cercano a él;
- XIII. **Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)**: la porción de la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano, o de cualquier material impermeable. Se expresará generalmente como un porcentaje;
- XIV. **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)**: el porcentaje máximo construible de desplante en o sobre la rasante natural del terreno;
- XV. **Coeficiente de Uso de Suelo (CUS)**: el porcentaje máximo de superficie total de construcción, en relación con la superficie total de un predio. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta, incluidos pasillos y terrazas;
- XVI. **Consejo**: el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano;
- XVII. **Conservación**: la acción tendiente a mantener el buen estado de las edificaciones y evitar su deterioro o destrucción;
- XVIII. **Construcción**: la acción o efecto de fabricar, erigir o edificar cualquier tipo de obra civil;
- XIX. **Corredor urbano**: el conjunto de predios frente a la vía pública, en los que se permiten usos del suelo predominantemente comerciales o de servicios;
- XX. **Crecimiento urbano**: la expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; la expansión de los límites de los centros de población;
- XXI. **Crecimiento**: la planeación, regulación o acciones específicas, tendientes a ordenar la expansión física del centro de la población;
- XXII. **Densidad de construcción**: el porcentaje de área construida en un terreno o zona determinada;
- XXIII. **Densidad de población**: número de habitantes por kilómetro cuadrado;
- XXIV. **Determinaciones de usos, destinos y reservas**: actos de derecho público establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y el Plan Director de Desarrollo Urbano, a fin de clasificar las áreas y predios del Municipio de Parras y establecer las zonas donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;
- XXV. **Dictamen técnico**: resolución emitida por la Autoridad Municipal;
- XXVI. **Dirección**: la Dirección Municipal de Planificación Urbanismo y Obras Públicas del Municipio de Parras;
- XXVII. **Director Responsable de Obra**: la persona física que se hace responsable de la observancia de este Reglamento en las obras para las cuales otorga su responsiva;

XXVIII. **Equipamiento Especial:** zona que concentra el equipamiento especializado que puede o no formar parte del área urbana como el caso de las escuelas técnicas, universidades, ferias, exposiciones, hospital de especialidades, entre otros los cuales pudieran formar parte del tejido urbano; o el caso del rastro, relleno sanitario, basurero industrial, que por su naturaleza debe quedar fuera del área urbana;

XXIX. **Equipamiento Urbano:** el conjunto de inmuebles y espacios públicos, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades comunitarias de naturaleza económica, social y cultural, tales como escuelas, hospitales, templos, parques, entre otros.

XXX. **Espacio público:** el territorio físico conformado por la vía pública, arroyos, banquetas, plazas y jardines de propiedad común y pública, así como el espacio entre edificios no construido y que se percibe desde la vía pública, plazas o jardines;

XXXI. **Falla:** el agotamiento de la capacidad de carga de una estructura, susceptible de provocar daños irreversibles en ella;

XXXII. **Fraccionamiento:** división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera el trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

XXXIII. **Fusión:** la unión en un solo predio de dos o más predios colindantes;

XXXIV. **Guarnición:** cordón cuneta de la vía pública;

XXXV. **Imagen urbana:** el conjunto de elementos naturales y construidos que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de sus habitantes;

XXXVI. **Industria ligera/mediana:** aquella que no ocupa grandes superficies de terreno o construcción y que para su funcionamiento no requiere de instalaciones especiales que ocasionen una demanda de agua, energía eléctrica, gas u otros suministros similares y se caracteriza por no ser contaminante al aire, el agua y el suelo;

XXXVII. **Industria pesada:** aquella que requiere de grandes superficies de terreno y de construcción, y que tiene necesidad de transportar carga pesada, a través de autotransportes de gran tonelaje, además de que requiere instalaciones especiales por su demanda alta de agua, energía eléctrica, gas, u otros suministros similares. Se considerará siempre en esta categoría, independientemente de su tamaño y niveles de consumo de agua, energéticos y otros suministros similares, a todo establecimiento industrial que sea susceptible de ocasionar contaminación al aire, al agua o al suelo, o provoque un fuerte movimiento vehicular que impacte severamente el tránsito en su área de influencia;

XXXVIII. **Instalación:** la acción o efecto de colocar un conjunto de aparatos y conducciones de servicios tales como electricidad, agua, drenaje, acondicionamiento de aire, entre otros;

XXXIX. **Junta de Protección:** la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de Parras;

XL. **Ley:** la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza;

XLI. **Mejoramiento:** la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas deterioradas física o funcionalmente, de un centro de población;

XLII. **Microzona:** la extensión territorial que tiene características urbanas homogéneas, generalmente constituida por una colonia, barrio, corredor o centro comercial, de servicios o industrial;

XLIII. **Mobiliario urbano:** todas aquellas estructuras, objetos y elementos de creación humana, instalados en el espacio público para su uso, delimitación, servicio u ornamentación, tales como: casetas, kioscos para información o atención turística, ventas y promociones;

XLIV. **Modificación:** la acción de producir cambios en la calidad o el uso, en planta o fachada, de una construcción;

XLV. **Nomenclatura:** los nombres oficiales de los sitios, calles y avenidas del municipio.

XLVI. **Obra pública:** la construcción, instalación, modificación o conservación, de los bienes inmuebles de dominio público, a cargo de las dependencias o entidades del sector público municipal, estatal o federal, ya sea por su naturaleza o por disposición de la Ley;

XLVII. **Perito Corresponsable de Obra:** la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativa a la seguridad estructural, diseño urbano e instalaciones, según sea el caso;

XLVIII. **Persona con capacidad diferente:** Todo ser humano que vive temporal o permanentemente una disminución en sus facultades físicas, mentales o sensoriales que le impide realizar una actividad en forma o dentro del margen que se considera normal para un ser humano;

XLIX. **Plan Director:** el Plan Director de Desarrollo Urbano de Parras;

L. **Plan Municipal:** El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;

LI. **Predio:** propiedad de terreno urbano o rústico;

LII. **Propietario:** el titular o titulares de los derechos de propiedad sobre un determinado inmueble, asentados en documento público;

LIII. **Reglamento del Estado:** el Reglamento de Construcciones para el Estado de Coahuila de Zaragoza;

LIV. **Relotificación:** la modificación total o parcial del proyecto de lotificación de un fraccionamiento autorizado por el Ayuntamiento;

LV. **Remetimiento:** la franja mínima perimetral que deberá quedar libre de construcción en un predio. Este podrá ser frontal, lateral o posterior;

LVI. **Remodelación:** son las acciones tendientes a reemplazar las instalaciones y acabados en general sin que se modifiquen los espacios existentes del inmueble;

LVII. **Reparación:** la acción de rehabilitar parcial o totalmente cualquier construcción;

LVIII. **Reservas:** las áreas constituidas con predios rústicos del municipio, que serán utilizadas para su crecimiento;

LIX. **Restauración:** el conjunto de acciones tendientes a reparar un bien cultural o mantener en estado de servicio un sitio o monumento histórico o artístico, conforme a sus características históricas, culturales, constructivas y estéticas;

LX. **Secretaría:** La Secretaría de Urbanismo y Obras Públicas del Estado;

LXI. **Servidumbre:** derecho real, impuesto sobre un inmueble, para servicio de otro, perteneciente a distinto dueño y en provecho de éste, que deberá dejarse libre de construcción;

LXII. **Subcentro Urbano (SCU):** el espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamiento regional y primario para el servicio público, favoreciendo el establecimiento de usos compatibles de vivienda, comercio, oficinas, servicios y recreación, que den servicio especializado a la población de barrios cercanos;

LXIII. **Subdivisión:** la partición de un predio menor de 10,000 m<sup>2</sup>, en dos o más fracciones, que no requieran del trazo de vías públicas;

LXIV. **Uso actual:** se refiere al uso que posee un inmueble al momento del análisis;

LXV. **Uso de Edificación:** el fin particular que puede darse a una edificación, siempre y cuando cumpla con los lineamientos o normatividad que determine la autoridad competente, con base en la Ley, el Plan Director, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables;

LXVI. **Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar:** el predio donde habitan dos o más familias;

LXVII. **Uso del Suelo Habitacional Unifamiliar:** el predio donde habita una sola familia;

LXVIII. **Uso del Suelo Habitacional:** el que se emplea predominantemente para residir, pernoctar, alimentarse y descansar;

LXIX. **Uso o destino compatible:** el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

LXX. **Uso o destino condicionado:** el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno;

LXXI. **Uso o destino predominante:** el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

LXXII. **Uso original:** se refiere al uso inicial que motivó la solución arquitectónica de una edificación;

LXXIII. **Usos del Suelo:** los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas, zonas o predios del Municipio;

LXIV. **Usuario:** la persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación, bajo cualquier título jurídico;

LXXV. **Ventanilla Única Municipal de Desarrollo Urbano:** el módulo de recepción de trámites para la expedición de constancias, autorizaciones, certificaciones y licencias, relacionadas con el desarrollo urbano y la construcción;

LXXVI. **Vía pública:** aquella superficie de dominio público y de uso común, destinada o que se destine por disposición de la autoridad municipal al libre tránsito, a asegurar las condiciones de aireación e iluminación de las edificaciones y a la instalación de canalizaciones, aparatos o accesorios también de uso público para los servicios urbanos;

LXXVII. **Vivienda unifamiliar:** una vivienda por lote;

LXXVIII. **Vivienda multifamiliar:** más de una vivienda por lote sin rebasar el número de viviendas que permitan la densidad, el COS y el CUS, y

LXXIX. **Zonificación:** la determinación de las áreas que integran y delimitan al municipio, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

## **Capítulo V. De las Autoridades y Facultades**

**Artículo 6.** Es atribución de la **Dirección** así como de las Subdirecciones y Departamentos dependientes de la misma; la aplicación y la vigilancia del cumplimiento de este Reglamento.

**Artículo 7.** La **Dirección**, además de las atribuciones que señalen otros ordenamientos, tendrá las siguientes facultades:

I. Aplicar las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

II. Elaborar proyectos de Planes y Programas de Desarrollo Urbano conforme a la legislación aplicable.

III. Regular el crecimiento urbano de acuerdo con el interés público y con sujeción al Plan Municipal, al Plan Director y demás disposiciones legales aplicables.

IV. Otorgar o negar licencias y autorizaciones para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios.

V. Acreditar la calidad de los Directores Responsables de Obra y de los Peritos Corresponsables de Obra, e integrarlos en un padrón municipal.

VI. Dictaminar, de acuerdo con las disposiciones legales correspondientes, los fines para los que se pueda utilizar un inmueble y en su caso, determinar el tipo de construcciones que se puedan realizar en ellos, en los términos de lo dispuesto por las leyes, programas, planes y normas, vigentes en la materia.

VII. Aplicar las normas de ordenación territorial contenidas en el Plan Director.

VIII. Realizar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción corresponda al permitido.

IX. Señalar los lineamientos que procedan con relación a las edificaciones que impliquen riesgos o que causen molestias a terceros.

X. Ejecutar, con apoyo de otras dependencias y unidades administrativas municipales, con cargo a los propietarios de inmuebles, las obras que hubiera ordenado realizar y que no se hubiesen efectuado dentro del término previamente señalado.

XI. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas.

XII. Autorizar o negar, la ocupación o funcionamiento de un inmueble.

XIII. Determinar las sanciones que correspondan por violaciones a este Reglamento, y en su caso, auxiliarse de la fuerza pública para hacer cumplir sus determinaciones.

XIV. Fijar los requisitos técnicos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en inmuebles y vías públicas a fin de satisfacer las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad e imagen urbana.

XV. Procurar la coordinación con las dependencias estatales y federales involucradas en la dotación de la infraestructura y el equipamiento urbanos.

XVI. Coadyuvar con las autoridades estatales y federales, en la aplicación de las disposiciones legales aplicables al desarrollo urbano, y

XVII. Las demás que le confiere este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **Del Desarrollo Urbano**

#### **Capítulo VI. Disposiciones Generales**

**Artículo 8.** Son materias del Desarrollo Urbano la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, así como las provisiones, usos, reservas y destinos del suelo urbano.

**Artículo 9.** Es objeto de este Título establecer las normas conforme a las cuales el Municipio de Parras ejercerá sus atribuciones en materia de desarrollo urbano y otorgará las constancias de uso, destino y reserva del suelo, atendiendo a la zonificación y vocación del mismo.

**Artículo 10.** La administración del desarrollo urbano es el proceso de planeación, organización, ejecución, control y evaluación de las actividades establecidas por este Reglamento y efectuadas por las autoridades en coordinación con los sectores social y privado del municipio, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

**Artículo 11.** La demanda de mejores servicios públicos por parte de los habitantes del Municipio de Parras ha precisado controlar y regular el crecimiento de la ciudad, a fin de que se lleve a cabo en forma ordenada.

## **Capítulo VII. De los Instrumentos de Planeación Urbana**

**Artículo 12.** El Plan Director es el instrumento jurídico técnico que tiene por objeto ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano, mediante el establecimiento de las bases para las acciones de mejoramiento, conservación y crecimiento de la ciudad. Define, así mismo, las reservas, provisiones, usos y destinos del suelo, con la finalidad de mejorar el nivel de vida de los habitantes.

**Artículo 13.** Corresponde a la **Dirección**, coadyuvar en la elaboración, revisión y modificación del Plan Director, conforme al procedimiento que señala la Ley.

**Artículo 14.** Los certificados de zonificación, las licencias de construcción y cualquier otro tipo de constancia, certificación y autorización que emita la **Dirección**, quedan sujetos a lo señalado en las normas de ordenación contenidas en el Plan Director.

## **Capítulo VIII. De la Zonificación**

**Artículo 15.** El Plan Director establece, en su estrategia general, la organización de sus unidades territoriales y las define conforme a la diversidad de las funciones que alojan a través de la zonificación respectiva.

**Artículo 16.** La zonificación general dentro del ámbito regional se ha clasificado, de acuerdo con sus características actuales, en:

I. Área Urbana Actual.- Superficie ocupada en la actualidad por el centro de población, en donde se localizan los servicios, la infraestructura, el equipamiento, la vivienda, la industria, etc., incluyendo el área de lotes baldíos.

II. Área de Crecimiento.- Aquella que por sus características y aptitudes físicas y naturales son propias para el desarrollo urbano.

III. Área de Conservación Ecológica.- Se constituye por los elementos naturales, que hacen posible las condiciones ecológicas e imagen urbana natural del centro de población. Dentro de ellas se consideran los mantos acuíferos, los cerros, colinas, elevaciones o depresiones orográficas, las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias y forestales, las áreas abiertas y en general aquellas que puedan ser afectadas por fenómenos naturales que presenten peligros para los asentamientos humanos.

**Artículo 17.** La estructura actual de la ciudad define las áreas tradicionales de concentración, tales como: Área de Monumentos Históricos, Centro Urbano, Centro de Barrio, Corredor Urbano Habitacional/Comercio, Corredor Urbano Habitacional/Servicios y Comercio, Corredor Urbano Servicios/Comercio y Corredor Industria Ligera/Servicios y Comercio.

Los centros de actividad, son las zonas donde se concentra la actividad comercial o de servicios.

Los corredores urbanos son las avenidas que estructuran el centro de población en los que por ser áreas de paso y alto flujo vehicular, dan vocación comercial y de servicios a los lotes colindantes a estos destinos.

La zona industrial es aquella área geográfica prevista para usos industriales.

Las zonas habitacionales, son las áreas que se prevén para este uso en las áreas de crecimiento, ya sea en forma inmediata o en el largo plazo.

La zona de desarrollo estratégico es la que por sus propias características constituye una reserva potencial para el desarrollo de grandes proyectos estratégicos.

**Artículo 18.** Los usos y la zonificación son los que en seguida se detallan:

I. CH: Centro Histórico

II. CU: Centro Urbano

III. SU: Subcentro Urbano

IV. CB: Centro de Barrio

V. CU-1: Corredor Urbano Habitacional/Comercio

VI. CU-2: Corredor Urbano Habitacional/Servicios y Comercio

VII. CU-3: Corredor Urbano Servicios/Comercio

VIII. CU-4: Corredor Industria Ligera/Servicios y Comercio.

El uso habitacional que se clasifica en:

I. H1: Densidad muy baja

II. H2: Densidad baja

III. H3: Densidad media

IV. H4: Densidad media alta

V. H5: Densidad alta

VI. H6: Poblado típico

VII. Poblado Ejidal

VIII. Quinta Campestre

Asimismo, define el uso industrial con su clasificación en:

I. Industria Pesada

II. Industria Ligera/Mediana

III. Agroindustria

IV. Industria Extractiva.

Las zonas de conservación ecológica, a su vez, se clasifican en: de Conservación, Agrícola/Pecuaria, de interés paisajístico, de escurrimientos y de veda de agua potable.

La zonificación secundaria dispone los elementos relativos a la calidad de vivienda, densidad ocupacional, régimen de propiedad, reserva territorial, tendencias de crecimiento poblacional, clasificación y ubicación de la industria actual, con sus respectivas restricciones, y la estructura vial actual y propuesta para el pleno funcionamiento de la ciudad.

**Artículo 19.** Con base en los elementos mencionados en el artículo anterior, corresponderá a la **Dirección** dictaminar sobre la aprobación o denegación de ubicación de cualquier proyecto de construcción, tomando en cuenta las normas del presente reglamento y disposiciones sobre la materia.

**Artículo 20.** Las normas de ordenación particulares se sujetarán a lo que establece el Plan Director.

#### **Capítulo IX. De los Criterios y Requisitos para el Otorgamiento de Constancias de Uso o Destino del Suelo**

**Artículo 21.** La Constancia de Uso del Suelo es independiente y condiciona la expedición de los permisos y licencias que se deriven de este Reglamento.

**Artículo 22.** La Constancia de Uso del Suelo se tramitará ante la Ventanilla Municipal o la unidad administrativa municipal encargada para tal efecto.

**Artículo 23.** La **Dirección** otorgará la Constancia de Uso del Suelo a solicitud del interesado, misma que será expedida con estricto apego a lo establecido en el Plan Director.

**Artículo 24.** La Constancia de Uso del Suelo será indispensable para iniciar el trámite de las correspondientes licencias de construcción y, en su caso, de funcionamiento, que expide la **Dirección**. Lo anterior sin perjuicio de cumplir con los demás requisitos que al efecto determinen los ordenamientos legales aplicables.

**Artículo 25.** La Constancia de Uso del Suelo tendrá una vigencia de un año calendario, salvo que exista alguna modificación al Plan Director vigente, que exista otro ordenamiento legal que regule su vigencia, o en su defecto se cambie el giro para la cual fuera solicitada; en estos supuestos será necesario obtener una nueva Constancia de Uso del Suelo.



**Artículo 26.** Los propietarios o poseedores de los predios o construcciones, no podrán modificar el uso de su predio o construcción, si no obtienen previamente la Constancia de Uso del Suelo de la **Dirección**.

**Artículo 27.** Para que a un predio o construcción se le pueda dar un uso específico, el solicitante tramitará ante la **Dirección** la Constancia de Uso del Suelo respectiva, presentando el formato de Solicitud de Trámite, anexando al mismo los documentos correspondientes al trámite.

**Artículo 28.** Las constancias de uso del suelo no constituyen apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acreditan la propiedad o posesión del mismo.

**Artículo 29.** Las obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, en los planes o programas y declaratorias de desarrollo urbano, y constancias de uso del suelo, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes, las que no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, el costo de los trabajos efectuados correrá por cuenta de los infractores.

La autoridad competente requerirá en todo caso, a la persona que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior para que se ajuste a lo dispuesto en el mismo; en caso de no hacerlo en el plazo que será previamente fijado, se procederá en los términos de este artículo.

**Artículo 30.** Es obligación del interesado acudir a recibir la Constancia de Uso del Suelo correspondiente en los tiempos que para tal efecto se determine.

#### **Capítulo X. Del Establecimiento, Funcionamiento y Ocupación de los Inmuebles con giros comerciales, industriales y de servicios**

**Artículo 31.** La **Dirección** tendrá la atribución de expedir las licencias de funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales y de servicios en el municipio, salvo aquellas que sean competencia expedir por otras autoridades.



**Artículo 32.** Para el funcionamiento de los establecimientos descritos en el artículo anterior, se requiere de la autorización de ocupación que expide la **Dirección**, previa inspección física, siempre y cuando se cumpla con los requisitos de ubicación, construcción, operación y uso que exige este Reglamento para cada tipo de establecimiento.

#### **Capítulo XI. De las Fusiones y Subdivisiones de Predios**

**Artículo 33.** Las autorizaciones de fusión y subdivisión de predios tendrán por objeto:

- I. Normar que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con las disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Regular la adecuada conservación, mejoramiento y crecimiento de la ciudad;
- III. Regular el aprovechamiento del suelo;
- IV. Garantizar la dotación de la infraestructura y el equipamiento, así como la prestación de servicios, en las diversas zonas de la ciudad;
- V. Promover y vigilar la estricta aplicación de las normas y los planes vigentes en materia de desarrollo urbano;
- VI. Propiciar la integración y adecuada operación del sistema de vialidad, y
- VII. Vigilar que los fraccionamientos cumplan con las características, normas y especificaciones requeridas por la Ley, este Reglamento, las autorizaciones correspondientes y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 34.** Las fusiones y subdivisiones de predios que se pretendan realizar, deberán ser autorizadas previamente por la **Dirección**, siempre que se encuentren en alguno de los casos siguientes:

- I. Se ubiquen en cualquier fraccionamiento, colonia, manzana, área o zona ubicada dentro del Municipio de Parras;
- II. Se ubiquen dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes, y
- III. Se ubiquen dentro de terrenos rurales que no sean de origen comunal o ejidal y que no contravengan lo dispuesto en la Ley Agraria y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 35.** Las fusiones o subdivisiones que se pretendan efectuar respecto de los solares urbanos ubicados en los ejidos, sólo podrán autorizarse cuando se satisfaga, además de los requisitos aplicables establecidos por este Reglamento, aquellos previstos por las normas agrarias.

**Artículo 36.** La autorización de subdivisiones procederá cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- I. Las fracciones resultantes cuenten como mínimo con las medidas y superficies del lote tipo según la ubicación del predio, conforme al Plan Director;
- II. Las fracciones resultantes cuenten con acceso a través de una vía pública o de una servidumbre de paso con sección mínima de nueve metros de ancho, considerada ésta dentro del predio a subdividir, y
- III. No se afecten las zonas y monumentos del patrimonio histórico y cultural.

**Artículo 37.** Se autorizarán las subdivisiones de predios iguales o mayores de 10,000 m2 siempre y cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

I. Cuando el predio a subdividir sea afectado por el trazo de una o más vías públicas existentes y/o previstas en el Plan Director. En caso de pretender subdividir las fracciones resultantes, deberá sujetarse a lo que establece el presente Reglamento según la superficie de la fracción.

II. Cuando las áreas a subdividir den como resultado fracciones iguales o superiores a los 10,000 m2 y no se pretenda realizar un fraccionamiento.

III. Cuando las fracciones del predio a subdividir se deriven de una sentencia judicial ejecutoriada, dictada dentro de un juicio sucesorio testamentario o intestamentario.

**Artículo 38.** La **Dirección** podrá autorizar subdivisiones de predios que se encuentren totalmente construidos y que no cumplan con las medidas y superficies del lote tipo según la ubicación del predio, conforme al Plan Director, siempre y cuando el propietario acredite que el predio se ha encontrado habitado como mínimo tres años anteriores a la fecha de la presentación de la solicitud de subdivisión.

Para efectos de acreditar la habitabilidad señalada en el párrafo anterior se deberán de exhibir cualquier contrato para la prestación de servicios públicos celebrado con las dependencias respectivas.

**Artículo 39.** Cuando con motivo de obras de urbanización ejecutadas o autorizadas por el Municipio, tales como apertura de calles, avenidas, creación de plazas o parques, se divida un inmueble en dos o más fracciones, se entenderá por este simple hecho que el mismo ha quedado subdividido.

**Artículo 40.** Podrán solicitar fusiones o subdivisiones de terrenos las personas físicas o morales, públicas o privadas, que acrediten ser las legítimas propietarias de los inmuebles objeto de la solicitud.

**Artículo 41.** Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda fusionar o subdividir áreas o predios, tramitará ante la **Dirección** la autorización respectiva, presentando el formato de Solicitud de Trámite anexando al mismo los documentos correspondientes al trámite derivados del presente Reglamento.

**Artículo 42.** La **Dirección** negará la autorización de fusiones y subdivisiones de áreas o predios, cuando en el fraccionamiento o zonas en que se pretendan realizar, no cuenten con una adecuada cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

**Artículo 43.** La fusión y la subdivisión de predios no podrán realizarse cuando obstruya o impida una servidumbre o un servicio público. Será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición.

**Artículo 44.** La **Dirección** sólo autorizará la construcción en predios provenientes de fusiones o subdivisiones, cuando éstas, a su vez, hayan sido previamente autorizadas.

## **Capítulo XII. De la Imagen Urbana**

**Artículo 45.** En el área urbana y en los fraccionamientos autorizados donde exista una saturación de construcción mayor a 70%, la **Dirección** podrá exigir la construcción de barda o en su caso malla, en los lotes baldíos, por lo menos al frente de los mismos. En caso de no ejecutarse la obra en un plazo de 90 días, la **Dirección** procederá a realizarla, con costo para el propietario.

**Artículo 46.** En la zona definida como Centro Histórico o zona de Monumentos Históricos y Culturales y arquitectónico, o en zonas que hayan sido determinadas como de conservación del patrimonio cultural por el Plan Director o una Declaratoria, no podrán realizarse obras o instalaciones de ninguna naturaleza, sin recabar previamente la correspondiente autorización de la **Dirección**.

**Artículo 47.** Las fachadas y paramentos de cada construcción que sean visibles desde la vía pública deberán tener acabados apropiados, cuyas características de forma, color y textura sean armónicas entre sí y conserven o mejoren el paisaje urbano de las vías públicas.

## **Capítulo XIII. De las Normas y Restricciones**

**Artículo 48.** En términos del artículo 8 de la Ley, los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, previa comprobación de que quienes pretendan otorgarlos cuenten con las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes deban expedir previamente a la celebración de los mismos, respecto de las áreas o predios objeto de ellos, establecidos en el apartado de Usos y Destinos del Suelo del Plan Director.

Conforme a esta ley, el texto correspondiente a dichas constancias, autorizaciones, permisos o licencias deberá insertarse en los instrumentos públicos respectivos. No se podrá inscribir ningún acto, contrato, convenio o afectación en el Registro Público, ni en el Instituto Estatal del Catastro y la Planeación Territorial o la Dirección de Catastro, si el documento no se ajusta a lo dispuesto en la legislación, planes, programas y declaratorias sobre provisiones, reservas, usos y destinos en

materia de desarrollo urbano, y cuenta con las autorizaciones, permisos o licencias correspondientes, salvo disposición expresa en contrario de la ley.

**Artículo 49.** Los proyectos para edificios que contengan dos o más de los usos a que se refiere este Reglamento, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones correspondientes.

**Artículo 50.** La **Dirección** establecerá las restricciones necesarias para toda construcción o uso de los predios, conforme a la normatividad aplicable, ya sea en forma general o en zonas determinadas, que se harán constar en las autorizaciones, licencias o constancias de alineamiento oficial que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los mismos.

**Artículo 51.** Las zonas de influencia de los aeródromos serán fijadas por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y en ellas se regirán las limitaciones de altura de las construcciones que fije la **Dirección** y el Plan Director.

**Artículo 52.** La **Dirección** determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos, tales como pasos a desnivel e instalaciones similares, dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse obras con la autorización previa y especial de la **Dirección**. Con la finalidad de salvaguardar los servicios e instalaciones antes citados, la **Dirección** determinará en la licencia correspondiente, las obras de protección que sea necesario ejecutar. La reparación de los daños, que en su caso se ocasionen en esas zonas, correrá a cuenta de las personas físicas y morales a quien se otorgue la autorización.

### **Título Tercero**

#### **DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

#### **Capítulo XIV. De la Clasificación de los Fraccionamientos**

**Artículo 53.** La clasificación de fraccionamientos dependerá del uso del suelo que señale el Plan Director conforme a la ubicación del predio.

**Artículo 54.** Los fraccionamientos se clasifican en los siguientes tipos:

I. Habitacionales:

- a) Residencial;
- b) Medio;
- c) Popular, e
- d) Interés social.

II. Campestres:

- a) Habitacionales, y
- b) Turísticos.
- III. Comerciales.
- IV. Industriales:
  - a) Industrias ligera y mediana, e
  - b) Industria pesada.
- V. Cementerios.

**Artículo 55.** El Ayuntamiento podrá autorizar fraccionamientos de urbanización progresiva únicamente en desarrollos urbanos de tipo popular, con fines habitacionales, en los cuales los fraccionadores están obligados a realizar las obras de infraestructura de agua potable y energía eléctrica y a ejecutar en forma gradual, conforme a los plazos que fije la autoridad respectiva, las demás obras de urbanización e instalación de servicios públicos, cuando se justifiquen socialmente, previo estudio y autorización de las autoridades municipales correspondientes. Las autoridades competentes dispondrán oportunamente la aplicación de las acciones y medidas necesarias para evitar que se desvirtúe la finalidad de los fraccionamientos de urbanización progresiva a que se refiere este Artículo.

**Artículo 56.** Los lotes en los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva serán enajenados a personas de escasos recursos que no sean propietarias o poseedoras, ni éstas, ni sus cónyuges o concubinos, a título de dueños, de ningún bien inmueble dentro del Estado, lo que deberá ser comprobado por la autoridad respectiva, mediante los mecanismos de control que al efecto se establezcan.

## **Capítulo XV. De las Características de los Fraccionamientos**

### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS**

**Artículo 57.** Los fraccionamientos habitacionales urbanos son aquellos ubicados dentro de los límites del centro de población, cuyos lotes se aprovecharán predominantemente para vivienda.

**Artículo 58.** Los fraccionamientos habitacionales urbanos residenciales ubicados en zonas de densidad muy baja, deberán tener, como mínimo, las siguientes características:

I.- LOTIFICACIÓN. Los lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 500 metros cuadrados., podrán aceptarse dimensiones menores en un porcentaje mínimo del total de los lotes del fraccionamiento, por razones de ajuste del trazo geométrico real del proyecto urbanístico a criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano.

II.- USOS DEL SUELO. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar. En este tipo de fraccionamientos no se permitirá la construcción de vivienda multifamiliar.

III.- CESIÓN DE ÁREAS. El fraccionador deberá ceder a título gratuito, a favor del municipio, el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada y concentrada en predios que permitan su aprovechamiento, la que será destinada en su totalidad para área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además, darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega – recepción del fraccionamiento al municipio. El fraccionador deberá entregar el área verde con andadores internos, cisternas, sistema de riego, bancas, fuentes ornamentales o juegos infantiles, esto de acuerdo a la magnitud del proyecto y lo autorizado por la Dirección Municipal de Planificación Urbanismo y Obras Públicas del Municipio. Lo anterior de conformidad con lo previsto en las normas técnicas para las dotaciones de mobiliario urbano y servicios elaboradas por la Dirección en cita.

IV.- VIALIDAD. Las avenidas deberán tener un ancho mínimo de 25 metros, medidos de alineamiento a alineamiento, considerando 4 carriles de 3 metros de ancho, y 2 carriles de 2.5 metros de ancho, con un espacio de 3 metros de ancho en la parte central, destinado a ser camellón o como carril de vuelta. Las banquetas serán de 2.5 metros de ancho.

Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de 15 metros, medidos de alineamiento a alineamiento, considerando banquetas de 2.5 metros de ancho. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno de 20 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de 2.5 metros de ancho. En el caso de que existan calles peatonales estas deberán tener un ancho mínimo de 4 metros y deberán contar con un área arbolada del 40 % de su ancho.

V.- INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO. Los fraccionamientos a los que se refiere este artículo deberán contar cuando menos con:

- a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b).- Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;
- c).- Solución de descarga de aguas pluviales;
- d).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, con cableado subterráneo;
- e).- Alumbrado público de vapor de sodio de 250 watts u otro de calidad similar, montado en poste metálico, de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;
- f).- Ductos subterráneos para redes telefónicas;
- g).- Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar, con accesos para minusválidos;
- h).- Pavimento de calles de concreto hidráulico u otro material de calidad similar, con el espesor que resulte del diseño de pavimentos y del tipo de vialidad;

- i).- Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones de la Dirección de Ecología Municipal;
- j).- Hidrantes contra incendio (1 por cada 100 viviendas) ubicados en vialidades de fácil acceso y distribuidos por sectores del fraccionamiento, cuando así lo considere conveniente la Dirección Municipal de Planificación Urbanismo y Obras Públicas.
- k).- Placas de nomenclatura y señalamientos viales en las calles, y
- l).- la disposición y ubicación de los contenedores de basura, cuando así se requiera y lo determine la Dirección Municipal de Planificación Urbanismo y Obras Públicas.

**Artículo 59.** Los fraccionamientos habitacionales urbanos residenciales ubicados en zonas de densidad baja, deberán tener, como mínimo, las siguientes características:

I.- LOTIFICACIÓN. Los lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros, ni una superficie menor de 350 metros cuadrados. Podrán aceptarse dimensiones menores en un porcentaje mínimo del total de los lotes del fraccionamiento, por razones de ajuste del trazo geométrico real del proyecto urbanístico a criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano.

Los remetimientos que deberán respetar las construcciones serán los que señale el reglamento interior del fraccionamiento respectivo.

II.- USOS DEL SUELO. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar. En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de vivienda multifamiliar en un máximo del 15% de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación.

III.- CESIÓN DE ÁREAS. El fraccionador deberá ceder a título gratuito, a favor del municipio, el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada y concentrada en predios que permitan su aprovechamiento, la que será destinada en su totalidad para área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además, darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega-recepción del fraccionamiento al municipio. El fraccionador deberá entregar el área verde con andadores internos, cisternas, sistema de riego, bancas, fuentes ornamentales ó juegos infantiles, esto de acuerdo a la magnitud del proyecto y lo autorizado por la Dirección. Lo anterior de conformidad con lo previsto en las normas técnicas para la dotación de mobiliario urbano y servicios elaboradas por la Dirección en cita.

Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además, darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento al municipio. El fraccionador deberá entregar el área verde con las construcciones y equipamiento recreativo de acuerdo al proyecto autorizado por la Dirección.

IV.- VIALIDAD. Las avenidas deberán tener un ancho mínimo de 25 metros, medidos de alineamiento a alineamiento, considerando 4 carriles de 3 metros de ancho, y 2 carriles de 2.5

metros de ancho, con un espacio de 3 metros de ancho en la parte central, destinado a ser camellón o como carril de vuelta. Las banquetas serán de 2.5 metros de ancho.

Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de 15 metros de alineamiento a alineamiento, considerando banquetas de 2.5 metros de ancho.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se harán un retorno de 19 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de 2.5 metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán tener un ancho mínimo de 4 metros y deberán contar con un área arbolada del 40% de su ancho.

V.- INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO. Los fraccionamientos a los que se refiere este artículo deberán contar cuando menos con:

- a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b).- Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;
- c).- Solución de descarga de aguas pluviales;
- d).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, con cableado subterráneo;
- e).- Alumbrado público de vapor de sodio de 250 watts u otro de calidad similar, montado en poste metálico, de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;
- f).- Ductos subterráneos para redes telefónicas;
- g).- Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar, con accesos para minusválidos;
- h).- Pavimento de calles de concreto hidráulico u otro material de calidad similar, con el espesor que resulte del diseño de pavimentos y del tipo de vialidad;
- i).- Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones de la Dirección de Ecología Municipal;
- j).- Hidrantes contra incendio (1 por cada 100 viviendas) ubicados en vialidades de fácil acceso y distribuidos por sectores del fraccionamiento, cuando así lo considere conveniente la Dirección.
- k).- Placas de nomenclatura y señalamientos viales en las calles, y
- l).- La disposición y ubicación de los contenedores de basura, cuando así se requiera y lo determine la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

**Artículo 60.** Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio, estarán ubicados en las zonas de densidad media, y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- LOTIFICACIÓN. Los lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros, ni una superficie menor de 200 metros cuadrados. Podrán aceptarse dimensiones menores en un porcentaje mínimo del total de los lotes del fraccionamiento, por razones de ajuste del trazo geométrico real del proyecto urbanístico a criterio de la Dirección.

II.- USOS DEL SUELO. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente el 15% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, en las

zonas autorizadas. En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de vivienda multifamiliar sin que el número de viviendas exceda la densidad habitacional que establece el Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Parras para este tipo de fraccionamiento, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación. El frente destinado al uso de suelo de esta vivienda no podrá ser menor al de lote tipo de fraccionamiento y la superficie no podrá ser menor de 200 metros cuadrados la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación. Cuando dentro del área multifamiliar, se pretendan construir condominios verticales o condominios horizontales en donde los lotes no tengan frente hacia una vialidad municipal, se deberá considerar el porcentaje de áreas libres, que podrán ser comunes, recreativas, deportivas o culturales, distribuidas de tal forma para que sean aprovechadas para el fin para el cual fueron creadas, apegándose a lo dispuesto en el Plan Director de Desarrollo Urbano de Parras, Coahuila o el R. Ayuntamiento. Lo anterior no aplicará para condominios horizontales en donde los lotes de las viviendas si tengan frente a una vialidad municipal.

III.- CESIÓN DE ÁREAS. El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada y concentrada en predios que permitan su aprovechamiento, la que será destinada en su totalidad para área verde.

Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá además, darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega – recepción del fraccionamiento al municipio. El fraccionador deberá entregar el área verde con andadores internos cisternas, sistema de riego, bancas, fuentes ornamentales ó juegos infantiles, esto de acuerdo a la magnitud del proyecto y lo autorizado por la Dirección. Lo anterior de conformidad con lo previsto en las normas técnicas para la dotación de mobiliario urbano y servicios elaboradas por la Dirección en cita.

IV.- VIALIDAD. Las avenidas deberán tener un ancho mínimo de 19 metros, medidos de alineamiento a alineamiento, considerando 2 carriles de 3 metros de ancho, 2 carriles de 2.50 metros de ancho y un camellon central de 3 metros de ancho, con guarnición. Las banquetas serán de 2.50 metros de ancho de las cuales el 25% se empleará como zona arbolada debiendo ser arborizada por el fraccionador. Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de 13 metros, medidos de alineamiento a alineamiento, las banquetas serán de 2 metros de ancho de los cuales el 25 % se empleará como zona arbolada, debiendo ser arborizada por el fraccionador. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se construirá un retorno de 19 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de 2 metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán tener un ancho mínimo de 4 metros y deberán contar con un área arbolada del 40% de su ancho.

V.- INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO. Los fraccionamientos a los que se refiere este artículo deberán contar cuando menos con:

- a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b).- Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;

- c).- Solución de descarga de aguas pluviales;
- d).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
- e).- Alumbrado público de vapor de sodio de 250 watts u otro de calidad similar, montado en poste octagonal de concreto y operado con celda fotoeléctrica;
- f).- Ductos subterráneos para redes telefónicas;
- g).- Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar, con accesos para minusválidos;
- h).- Pavimento de calles de concreto hidráulico u otro material de calidad similar, con el espesor que resulte del diseño de pavimentos y del tipo de vialidad;
- i).- Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones de la Dirección de Ecología Municipal;
- j).- Hidrantes contra incendio (1 por cada 200 viviendas) ubicados en vialidades de fácil acceso y distribuidos por sectores del fraccionamiento, cuando así lo considere conveniente la Dirección.
- k).- Placas de nomenclatura y señalamientos viales en las calles, y
- l).- la disposición y ubicación de los contenedores de basura, cuando así se requiera y los determine la Dirección.

**Artículo 61.** Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular, estarán ubicados en las zonas de densidad media alta, y deberán tener como mínimo las siguientes características:

I.- LOTIFICACIÓN. Los lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 96 metros cuadrados. Podrán aceptarse dimensiones menores en un porcentaje mínimo del total de los lotes del fraccionamiento, por razones de ajuste del trazo geométrico real del proyecto urbanístico a criterio de la Dirección.

II.- USOS DEL SUELO. El aprovechamiento predominante será vivienda y se permitirá solamente el 20% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, en las zonas autorizadas.

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de vivienda multifamiliar, sin que el número de viviendas exceda la densidad habitacional que establece el Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Parras para este tipo de fraccionamiento, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación. Cuando dentro del área multifamiliar, se pretendan construir condominios verticales o condominios horizontales en donde los lotes no tengan frente hacia una vialidad municipal, se deberán considerar el porcentaje de áreas libres, que podrán ser comunes, recreativas, deportivas o culturales, distribuidas de tal forma para que sean aprovechadas para el fin para el cual fueron creadas, apegándose a lo dispuesto en el Plan Director de Desarrollo Urbano de Parras, Coahuila. Lo anterior no aplicara para condominios horizontales en donde los lotes de las viviendas si tengan frente a una vialidad municipal.

III.- CESIÓN DE ÁREAS. El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada y concentrada en predios

que permitan su aprovechamiento, de la cual el ayuntamiento destinará el 80% para equipamiento urbano y el 20% restante para área verde.

En este tipo de fraccionamientos, el área de equipamiento urbano destinada a la construcción de espacios educativos no podrá dedicarse a otro fin. Para variar el destino de las áreas cedidas se requiere el consentimiento de la junta de vecinos. El área verde deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además, darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la terminación de la urbanización de la etapa correspondiente del fraccionamiento. El fraccionador deberá entregar el porcentaje destinado a área verde con las construcciones y mobiliario urbano recreativo de acuerdo al proyecto autorizado por la Dirección del Municipio, debiendo incluir andadores internos, cisternas, sistema de riego, bancas, fuentes ornamentales ó juegos infantiles, esto si es requerido de acuerdo a la magnitud del proyecto y lo autorizado por la Dirección. Lo anterior de conformidad con lo previsto en las normas técnicas para la dotación de mobiliario urbano y servicios elaborados por la Dirección en cita. Si conforme a la planeación de infraestructura educativa no se requiere la implementación de planteles, el área de equipamiento urbano respectiva podrá destinarse preferentemente a áreas verdes, o a los usos previstos en el artículo 5 fracción XXIX de este Reglamento.

IV.- VIALIDAD. Las avenidas deberán tener un ancho de 16 metros, medidos de alineamiento a alineamiento, considerando 4 carriles de 3 metros de ancho. Las banquetas serán de 2 metros de ancho de las cuales el 25% se empleará como zona arbolada debiendo ser arborizada por el fraccionador. Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de 13 metros, medidos de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho de los cuales el 25% se empleara como zona arbolada, debiendo ser arborizada por el fraccionador.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con 19 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de 2 metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán tener un ancho mínimo de 4 metros y deberán contar con un área arbolada del 40% de su ancho.

Cualquier lote que tenga acceso a través de la calle peatonal deberá estar situado a una distancia menor de 70 metros de una calle de circulación de vehículo o del lugar de estacionamiento correspondiente.

V.- INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO. Los fraccionamientos a los que se refiere este artículo deberán contar cuando menos con:

- a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b).- Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;
- c).- Solución de descarga de aguas pluviales;
- d).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
- e).- Alumbrado público de acuerdo a la normatividad vigente;
- f).- Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar, con accesos para minusválidos;

- g).- Pavimento de calles de concreto u otro material de calidad similar, con el espesor que resulte del diseño de pavimentos y del tipo de vialidad;
- h).- Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones de la Dirección de Ecología Municipal;
- i).- Hidrantes contra incendio (1 por cada 100 viviendas) ubicados en vialidades de fácil acceso y distribuidos por sectores del fraccionamiento, cuando así lo considere conveniente la Dirección.
- j).- Placas de nomenclatura y señalamientos viales en las calles;
- k).- Caseta de vigilancia en caso de que se requiera, previo dictamen de la unidad administrativa municipal correspondiente, y
- l).- la disposición y ubicación de los contenedores de basura, cuando así se requiera y los determine la Dirección.

**Artículo 62.** Los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo interés social, estarán ubicados en las zonas de densidad alta, y deberán tener como mínimo las siguientes características:

I.- LOTIFICACIÓN. Los lotes no podrán tener un frente menor de 7 metros, ni una superficie menor de 91 metros cuadrados, podrán aceptarse dimensiones menores en un porcentaje mínimo total de los lotes del fraccionamiento por razones de ajuste del trazo geométrico real del proyecto urbanístico a criterio de la Dirección.

II.- USOS DEL SUELO. El aprovechamiento predominante será vivienda y se permitirá solamente el 20% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, en las zonas autorizadas.

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de vivienda multifamiliar sin que el número de viviendas exceda la densidad habitacional que establece el Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Parras, para este tipo de fraccionamiento, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación. Cuando dentro del área multifamiliar, se pretendan construir condominios verticales o condominios horizontales en donde los lotes no tengan frente hacia una vialidad municipal, se deberá considerar el porcentaje de áreas libres que podrán ser comunes, recreativas, deportivas o culturales, distribuidas de tal forma para que sean aprovechadas para el fin para el cual fueron creadas, apegándose a lo dispuesto en las normas de ordenación particulares establecidas en el Plan Director de Desarrollo Urbano de Parras, Coahuila. Lo anterior no aplicará para condominios horizontales en donde los lotes de las viviendas si tengan frente a una vialidad municipal.

III.- CESIÓN DE ÁREAS. El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada y concentrada en predios que permitan su aprovechamiento para lo que fueron destinadas, de la cual el ayuntamiento destinará el 80% para equipamiento y 20% restante para área verde.

En este tipo de fraccionamientos, el área de equipamiento urbano destinada a la construcción de espacios educativos no podrá dedicarse a otro fin. Para variar el destino de las áreas cedidas se

requiere el consentimiento de la junta de vecinos. El área verde deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además, darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la terminación de la urbanización de la etapa correspondiente del fraccionamiento. El fraccionador deberá entregar el área verde con las construcciones y equipamiento recreativo de acuerdo al proyecto autorizado por la Dirección.

Si conforme a la planeación de infraestructura educativa no se requiere la implementación de planteles, el área de equipamiento urbano respectiva podrá destinarse preferentemente a áreas verdes, o a los usos previstos en el artículo 5 fracción XXIX de este Reglamento.

IV.- VIALIDAD. Las avenidas deberán tener un ancho de 16 metros, medidos de alineamiento a alineamiento, considerando 4 carriles de 3 metros de ancho. Las banquetas serán de 2 metros de ancho de las cuales el 25% se empleará como zona arbolada debiendo ser arborizada por el fraccionador. Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de 13 metros, medidos de alineamiento a alineamiento, las banquetas serán de 2 metros de ancho, de las cuales el 25% se empleara como zona arbolada, debiendo ser arborizada por el fraccionador. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con 19 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de 2 metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales, éstas deberán tener un ancho mínimo de 4 metros y deberán contar con un área arbolada del 40% de su ancho. Cualquier lote que tenga acceso a través de la calle peatonal deberá estar situado a una distancia menor de 70 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente.

V.- INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO. Los fraccionamientos a los que se refiere este artículo deberán contar cuando menos con:

- a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b).- Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;
- c).- Solución de descarga de aguas pluviales;
- d).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
- e).- Alumbrado público de acuerdo a la normatividad vigente;
- f).- Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar, con accesos para minusválidos;
- g).- Pavimento de calles de concreto u otro material de calidad similar, con el espesor que resulte del diseño de pavimentos y del tipo de vialidad;
- h).- Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones de la Dirección de Ecología Municipal;
- i).- Hidrantes contra incendio, 1 por cada 100 viviendas, ubicados en vialidades de fácil acceso y distribuidas por sectores del fraccionamiento, cuando así lo considere conveniente la Dirección.
- j).- Placas de nomenclatura y señalamientos viales en las calles;

k).- Caseta de vigilancia en caso de que se requiera, previo dictamen de la unidad administrativa municipal correspondiente, y

l).- la disposición y ubicación de los contenedores de basura, cuando así se requiera y los determine la Dirección.

**Artículo 63.** Se podrán autorizar fraccionamientos de carácter mixto, en los que el fraccionador dedicará el predio a diferentes aprovechamientos habitacionales o actividades comerciales o industriales. Dicha autorización se otorgará siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan realizar, de acuerdo con los usos y destinos permitidos para el suelo, y se cumpla con las disposiciones contenidas en este Reglamento.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES, COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CEMENTERIOS**

**Artículo 64.** Los fraccionamientos campestres, comerciales, industriales y cementerios se sujetarán a las disposiciones que para cada uno de este tipo de fraccionamientos establece la Ley.

#### **Capítulo XVI. De los Requisitos y Procedimiento para la Autorización de los Fraccionamientos**

**Artículo 65.** Los propietarios de predios que pretendan desarrollar un fraccionamiento estarán obligados a cumplir con las fases de anteproyecto y de licencia de fraccionamiento. Para tal efecto deberán presentar ante la **Dirección**, el formato de Solicitud de Trámite ante la Dirección, anexando al mismo los documentos correspondientes al trámite, que se deriven del presente Reglamento.

**Artículo 66.** La autorización de los fraccionamientos será facultad exclusiva del Ayuntamiento, previa satisfacción de los requisitos y procedimientos establecidos por este Reglamento. Serán nulas de pleno derecho todas aquellas autorizaciones que no se ajusten a lo dispuesto en el párrafo anterior, por lo que ningún servidor público en lo individual tendrá facultades al respecto.

#### **Capítulo XVII. De las Obligaciones del Fraccionador**

**Artículo 67.** Dentro de los 90 días siguientes a la autorización del fraccionamiento, el fraccionador tendrá la obligación de escriturar las áreas cedidas al Municipio conforme al plano de fraccionamiento autorizado, quedando condicionada la validez de dicha licencia a la entrega de las escrituras de las áreas cedidas, en el término antes señalado. El porcentaje del área de donación

dependerá del tipo de fraccionamiento de que se trate, conforme lo establece el presente Reglamento.

**Artículo 68.** La ubicación de las áreas para equipamiento urbano deberá localizarse en áreas de fácil acceso, preferentemente circundadas por vialidades no clasificadas como primarias, así como de topografía apta para los fines de su destino y con una pendiente natural de terreno no mayor de 10%. Para los efectos de este artículo, el fraccionador deberá proporcionar al Ayuntamiento el estudio de mecánica de suelos del predio a ceder, a fin de que se verifique que las condiciones de éste son aptas para llevar a cabo construcciones. Los terrenos deberán encontrarse desmontados, limpios y nivelados.

Las áreas destinadas a espacios educativos, conforme a lo dispuesto por este ordenamiento, invariablemente deberán ubicarse, cuando menos, a una distancia de 100 metros de cualquier cauce de corriente permanente o intermitente de agua.

**Artículo 69.** Dentro de los 30 días siguientes a la autorización del fraccionamiento, el fraccionador deberá constituir garantía suficiente a nombre del ayuntamiento a efecto de asegurar la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le correspondan, incluyendo vicios ocultos, con excepción de aquellas obras que ya hayan sido afianzadas con otros organismos o dependencias conforme a lo dispuesto en este reglamento. Dicha garantía podrá consistir, a juicio de las autoridades competentes, en:

- I. Fianza, misma que no podrá ser inferior a 30% del presupuesto total de las obras de urbanización;
- II. Hipoteca de inmuebles, distintos de los predios por fraccionar, que posea el propietario y sea suficiente para cubrir como mínimo 30% del presupuesto de las obras de urbanización; y
- III. Billeto de depósito, por un mínimo de 30% del presupuesto de las obras de urbanización. En caso de que la urbanización del fraccionamiento se realice por etapas, el monto de la fianza corresponderá al 30% del presupuesto de las obras de urbanización de la etapa a desarrollarse.

**Artículo 70.** El Ayuntamiento hará efectiva la garantía para asegurar el cumplimiento del programa de obra y demás obligaciones a que se refiere este Reglamento, cuando el fraccionador no cumpla con el programa respectivo, sus características y especificaciones técnicas, y, en general, con todos los aspectos contenidos en la autorización del fraccionamiento. El Ayuntamiento, con los recursos derivados de la garantía establecida, ejecutará directamente las obras de urbanización.

**Artículo 71.** La garantía para atender vicios ocultos no podrá cancelarse hasta que haya transcurrido un año, contado a partir de la recepción del fraccionamiento. La cancelación sólo podrá efectuarse previa verificación, por parte de las autoridades municipales, de que la totalidad

de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas por este Reglamento y la autorización correspondiente.

**Artículo 72.** Cuando se incumpla con el programa de obras o con las especificaciones técnicas relativas, o no exista regularidad en los trabajos, la **Dirección** procederá en la siguiente forma:

I.- Citará por escrito al fraccionador, notificándole las causas que motivaren el procedimiento, fijándosele fecha y hora para la celebración de una audiencia, en la que el interesado podrá alegar y probar lo que a su derecho convenga a efecto de que justifique el incumplimiento en el que haya incurrido;

II.- Si del resultado de las pruebas ofrecidas en la audiencia, aparece que dicho incumplimiento obedece a causas justificadas, caso fortuito o fuerza mayor, la **Dirección** podrá conceder una prórroga al fraccionador, la que en ningún caso excederá de un año, para el debido cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Si transcurrido el período de prórroga persistiere aún el incumplimiento, se sujetará al fraccionador

al procedimiento de liquidación a que se refiere este artículo;

III.- Si del mismo desahogo apareciere que dicho incumplimiento obedece a causas imputables al fraccionador, la **Dirección** concederá la prórroga por el tiempo que señala la fracción anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan y de las sanciones administrativas que correspondan con motivo del incumplimiento. Si transcurrido el período de prórroga, y el incumplimiento aún persistiere, se sujetará al fraccionador al procedimiento de liquidación correspondiente;

IV.- Si el interesado no comparece a la audiencia, sin causa justificada, se le considerará como responsable del incumplimiento de sus obligaciones, procediendo en este caso, la unidad administrativa que designe el Ayuntamiento, a formular la liquidación del importe de las obras e instalaciones que no se hayan realizado, o que no se hubieren realizado debidamente en el plazo respectivo, con base en los costos operantes en el momento de llevarse a cabo la liquidación;

V.- Formulada la liquidación a que se refiere la fracción anterior, dará vista de la misma al interesado para que dentro de un término de 15 días hábiles haga las observaciones, ofrezca y desahogue las pruebas conducentes y formule alegatos, manifestando lo que a su derecho convenga, y

VI.- Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, la unidad administrativa que designe el Ayuntamiento confirmará o rectificará la liquidación turnándola, en su caso, a la instancia municipal correspondiente para que efectúe su cobro, haciéndose efectiva la garantía que hubiese otorgado el fraccionador en la forma prevista por este Reglamento. El Ayuntamiento podrá si lo estima conveniente, en función del interés general o el orden público, encomendar a particulares mediante concurso, la ejecución de las obras inconclusas a costa del fraccionador, sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales que le correspondan.

**Artículo 73.** La publicidad destinada a promover la venta de los lotes de los fraccionamientos autorizados, será supervisada por la **Dirección**, a fin de que la calidad y servicios que se ofrezcan, sean efectivamente los autorizados. La **Dirección** tiene la facultad de supervisar las obras de urbanización de los fraccionamientos autorizados durante su construcción y una vez terminada ésta, con el propósito de que las especificaciones, calidad de los materiales y demás aspectos técnicos, se ajusten a lo autorizado. Los encargados de la supervisión informarán al titular de la unidad administrativa correspondiente, de las irregularidades que adviertan en el desempeño de su función, para los efectos que correspondan.

**Artículo 74.** Cuando en el desarrollo de un fraccionamiento se ejecuten obras de urbanización por zonas, éstas deberán iniciarse por las más próximas a las áreas o fraccionamientos ya urbanizados, y continuarse por zonas completas y contiguas. Cuando el fraccionamiento se construya fuera del perímetro o de las áreas en donde se presten los servicios de seguridad y limpieza, el fraccionador queda obligado por ese sólo hecho, a ofrecer la prestación de dichos servicios; o en su caso, a cubrir las contribuciones que se establezcan para tal efecto. Tratándose del servicio de transporte, el fraccionador queda obligado a promover ante la autoridad competente la ampliación de las rutas correspondientes a la nueva zona fraccionada.

**Artículo 75.** Cuando se trate de fraccionamientos de manzanas aisladas, el fraccionador estará obligado a realizar las obras de urbanización de las calles circundantes. No se concederán licencias para construir en lotes que no pertenezcan al fraccionamiento y que tengan frente a las calles que circundan las manzanas urbanizadas sino hasta que los interesados acrediten que han convenido con el fraccionador el pago de la parte proporcional que corresponde a cada lote en los gastos de urbanización de dicha manzana, comunicándose al Registro Público la obligación que por este concepto se impone a los propietarios o poseedores de dichos lotes.

**Artículo 76.** El fraccionador deberá ejecutar las obras de urbanización del fraccionamiento o de las zonas autorizadas, dentro del plazo que al efecto se estipule en la resolución que apruebe el proyecto respectivo y deberá dar aviso previo de la iniciación de los trabajos a la **Dirección**, para que ordene la supervisión de los mismos.

**Artículo 77.** A quien se autorice la construcción de un fraccionamiento, podrá otorgársele licencia para que emprenda otro, siempre que haya cumplido con la entrega de las escrituras de las áreas cedidas al municipio del anterior o anteriores fraccionamientos autorizados, dentro del término señalado en el artículo 67 de este reglamento y cumpla o esté cumpliendo al momento de la autorización respectiva con el programa, especificaciones y desarrollo de las obras de urbanización autorizadas.

**Artículo 78.** En el caso de que el fraccionador pretenda ejecutar las obras de urbanización por etapas, deberá manifestarlo así en forma explícita, con objeto de que las distintas oficinas que tengan a su cargo los servicios de infraestructura urbana, elaboren los proyectos correspondientes de las obras que vayan a efectuar en las zonas proyectadas por el fraccionador para su desarrollo inmediato.

**Artículo 79.** En los fraccionamientos en que se vendan lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o ejecuten obras de urbanización sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, la autoridad competente, al tener conocimiento de lo anterior, procederá de la siguiente forma:

- I. Ordenará la inmediata suspensión de las obras e instalaciones de que se trate;
- II. Fijará al responsable un plazo no mayor de 15 días para que informe sobre la venta de lotes que haya efectuado y sobre el estado que guarden las obras de urbanización del fraccionamiento;
- III. Hará del conocimiento público que el fraccionamiento de que se trate se llevó a cabo sin autorización oficial, mediante publicaciones por dos ocasiones en los periódicos locales de mayor circulación, con cargo al propietario o responsable del fraccionamiento, e
- IV. Impondrá al fraccionador una multa hasta el 20% del valor total que hubiere correspondido a la urbanización del fraccionamiento, independientemente de obligarlo a demoler y/o retirar por su cuenta, dentro del plazo que le fije, las obras e instalaciones que hubiere realizado.

**Artículo 80.** Si la autoridad correspondiente estimara que el fraccionamiento llevado a cabo sin su autorización es factible, el fraccionador, previo pago de la multa a que se refiere la fracción IV del Artículo anterior y sin perjuicio de las demás sanciones que procedan, podrá iniciar los trámites para la autorización del fraccionamiento en la forma prevista por este Reglamento, independientemente de demoler o inhabilitar las obras o instalaciones que no concuerden con las especificaciones relativas, o de reubicar las edificaciones realizadas conforme al proyecto que se aprueba.

**Artículo 81.** El fraccionador deberá obtener de la **Dirección** la autorización para la transmisión de la propiedad o posesión de lotes, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- I. Que las obras de urbanización de la etapa autorizada o en su caso de la totalidad del fraccionamiento, estén completamente terminadas, de acuerdo a las especificaciones técnicas que se señalan en la licencia de fraccionamiento, y
- II. Que se haya formalizado la cesión a título gratuito de los porcentajes de donación correspondientes a las áreas municipales.

**Artículo 82.** Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

I. Densidad Bruta, al resultado de dividir el número de habitantes estimados entre la superficie total del fraccionamiento.

II. Densidad Neta, al resultado de dividir el número de habitantes estimados entre la superficie vendible habitable del fraccionamiento.

**Artículo 83.** Será facultad del Ayuntamiento, a través de la **Dirección**, analizar la propuesta del propietario o localizar y señalar los terrenos que deban ser donados como área municipal de un fraccionamiento, en los términos de este Reglamento. Al hacer la selección deberá señalar aquellos que mejor satisfagan las necesidades de topografía, accesibilidad, etc. de los usuarios, para lo cual se preferirán las áreas equidistantes de todos los lotes. En los casos donde el terreno de donación tenga un área mayor de 10,000.00 metros cuadrados, se procurará el reparto equitativo de las áreas de donación para la mejor distribución de los servicios que habrán de establecerse en ellas.

**Artículo 84.** El fraccionador tendrá la obligación de no cortar y de mantener los árboles ya existentes en la vía pública, así como otros elementos naturales que por sus características representen un beneficio ecológico. Los árboles para reforestar deberán de ser preferentemente endémicos de la región. En caso de remoción de árboles, previa autorización por escrito de la Dirección de Ecología Municipal, el fraccionador deberá sembrar otros árboles, en los términos que establezca la citada Dirección.

La reforestación se llevará a cabo tanto en las vialidades y áreas públicas, como en los predios de las viviendas o edificaciones.

### **Capítulo XVIII. De las Normas Técnicas de los Proyectos de Fraccionamientos**

**Artículo 85.** Las normas técnicas del proyecto, obras de urbanización y construcciones en los fraccionamientos, deberán ajustarse a lo dispuesto en este Reglamento, los planes o programas de desarrollo urbano y las autorizaciones respectivas.

**Artículo 86.** Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los fraccionamientos, deberán ajustarse a las normas técnicas concernientes a:

- I. Diseño;
- II. Sistemas de agua potable y alcantarillado;
- III. Vialidad;
- IV. Electrificación y alumbrado público, y
- V. Gas, teléfono y demás servicios.

**Artículo 87.** Las normas de diseño son las que regulan el proyecto de fraccionamiento, según su tipo, en cuanto a zonificación, dimensiones de lotes y manzanas, densidades de población y construcción, equipamiento urbano, áreas verdes y de donación.

**Artículo 88.** Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador será responsable de su reparación; para ello, la Dirección fijará un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra conducente quede debida y oportunamente ejecutada. Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, ésta será ejecutada por el Ayuntamiento a cuenta del fraccionador.

El fraccionador tendrá la obligación de solicitar a las dependencias las autorizaciones correspondientes para la reubicación de las instalaciones de infraestructura o mobiliario urbano cuando así se requiera, la cual será ejecutada por el fraccionador.

Lo dispuesto en este artículo no exime al fraccionador de las responsabilidades e infracciones en que hubiere incurrido por la falta de prestación de los servicios públicos afectados.

**Artículo 89.** Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por superficie neta, la total del predio a fraccionar, disminuida del área destinada para las vías públicas y las diversas afectaciones o restricciones del predio.

**Artículo 90.** Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, según las normas que establecen los diversos programas en la materia.

**Artículo 91.** La construcción de vivienda multifamiliar o de edificios de departamentos habitacionales dentro de un fraccionamiento, sólo podrá ejecutarse en las zonas previamente autorizadas en el plano de lotificación.

**Artículo 92.** En cuanto a la construcción de edificios multifamiliares en fraccionamientos, se permitirá su construcción en las áreas previamente definidas en el proyecto y de acuerdo con las siguientes disposiciones:

a) Densidad muy baja.- No se permitirán.

b) Densidad baja.- Se permitirá hasta en 15% del área vendible del fraccionamiento y solamente un máximo de dos lotes por manzana, hasta alcanzar el máximo permitido, o bien, en una sola manzana. Estas edificaciones sólo podrán ubicarse en las vialidades colindantes del fraccionamiento.

c) Densidad media alta- Se permitirá la construcción de vivienda multifamiliar, sin que el número de viviendas por hectárea del proyecto de lotificación exceda la densidad habitacional que establece

el Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Parras para este tipo de fraccionamientos, hasta alcanzar el máximo permitido.

d) Densidad alta.- Se permitirá la construcción de vivienda multifamiliar, sin que el número de viviendas por hectárea del proyecto de lotificación exceda la densidad habitacional por hectárea que establece el Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Parras para este tipo de fraccionamientos, hasta alcanzar el máximo permitido.

e) En fraccionamientos con densidad alta ya establecidos, la autorización de uso del suelo y el otorgamiento de licencia de construcción de vivienda multifamiliar o edificios de departamentos, deberá cumplir con lo establecido en el inciso anterior, así como contar con las factibilidades de servicios. Este dictamen deberá ser emitido por la **Dirección**.

**Artículo 93.** En los fraccionamientos que requieran caseta de vigilancia, la unidad administrativa municipal correspondiente fijará las especificaciones, dimensiones y ubicación de la misma. La utilización y el mantenimiento de la caseta de vigilancia será responsabilidad de los habitantes del fraccionamiento respectivo.

**Artículo 94.** El fraccionador deberá adquirir la superficie necesaria para infraestructura y derechos de vía en las obras de liga, entre el predio en que se pretenda hacer un fraccionamiento y otras zonas urbanizadas, conforme a las necesidades del crecimiento urbano y a las previsiones de los planes y programas de desarrollo urbano.

**Artículo 95.** Los proyectos y cálculos relativos a redes y sistemas de agua potable y alcantarillado, así como la perforación de pozos para agua potable y las descargas de aguas residuales, se regirán por las normas federales y estatales aplicables en la materia. La Secretaría y la **Dirección** verificarán la observancia de la normatividad correspondiente, previamente al otorgamiento de las autorizaciones, permisos y licencias a que se refiere la Ley Estatal en la materia.

**Artículo 96.** Cuando en los fraccionamientos no habitacionales, por razones técnicas suficientes, sea imposible instalar un sistema de alcantarillado, a juicio de las dependencias y entidades competentes, se podrá autorizar al fraccionador la construcción de fosas sépticas, respetando las normas que rijan para el caso.

**Artículo 97.** La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los fraccionamientos, sólo podrá realizarse mediante la autorización por escrito de la Comisión Nacional del Agua y respetando las especificaciones que ésta determine. Cuando en la autorización de una fuente de abastecimiento para el predio que habrá de ser fraccionado, se establecen usos del agua diferentes al que se prevé en el proyecto del fraccionamiento, deberá

recabarse de la Comisión Nacional del Agua, la autorización para el cambio de uso del aprovechamiento hidráulico.

La dependencia encargada de suministrar el agua potable en el municipio podrá conectar un fraccionamiento a la red local, cuando se garantice la suficiencia de este servicio. El fraccionador deberá pagar los derechos de conexión correspondientes.

**Artículo 98.** Las normas de vialidad son las que regulan el proyecto del fraccionamiento en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, y en cuanto a la nomenclatura de andadores y calles, y la circulación en estas últimas.

**Artículo 99.** Los promoventes de los fraccionamientos deberán cumplir con las especificaciones en cuanto a dimensiones mínimas en vialidades, de acuerdo con la Ley Estatal en la materia y el Plan Director.

**Artículo 100.** Las vialidades y calles peatonales de los fraccionamientos se construirán de acuerdo con lo previsto en este Reglamento. Sus características estarán determinadas por la función de cada una de ellas, de acuerdo con la siguiente clasificación:

- I. Vialidades regionales: Comunican al centro de población con otras localidades;
- II. Vialidades primarias: Su función es conectar áreas distantes y que soportan los mayores volúmenes vehiculares con menor número de obstrucciones;
- III. Vialidades colectoras: Comunican a los fraccionamientos, barrios o colonias con vialidades primarias. Este tipo de calles nunca podrán ser cerradas al paso de vehículos;
- IV. Vialidades secundarias: Comunican vialidades locales con las colectoras y las primarias;
- V. Vialidades locales: Comunican internamente a los fraccionamientos, barrios o colonias y dar acceso a los lotes de los mismos, y
- VI. Calles peatonales: Sirven exclusivamente para el tránsito de peatones, debiendo quedar cerradas al acceso de vehículos.

**Artículo 101.** Si el predio a lotificar no tiene accesos directos a vialidades proyectadas en el Plan Director de Desarrollo Urbano, deberá de considerar un porcentaje de vialidades secundaria(s) y/o colectoras de acuerdo a lo siguiente:

- I. Residencial, el 15%;
- II. De tipo medio, el 10%, y
- III. De tipo popular e interés social, el 7%. La continuidad de las secciones de las vialidades y su alineamiento deberá respetarse y en ningún caso podrá reducirse.

**Artículo 102.** Cuando las autoridades competentes proyecten una vialidad primaria o una de mayor jerarquía a través de un fraccionamiento, o ésta ya exista, los lotes no podrán tener acceso directo a ella; en tales casos se tendrán que proyectar carriles laterales de baja velocidad y de estacionamiento.

**Artículo 103.** Ninguna de las calles de un fraccionamiento en proyecto, que sea prolongación de otra de un fraccionamiento contiguo o de cualquier calle del centro de población, podrá tener un ancho menor que aquélla, y si la sección de la calle que se va a prolongar fuera menor de los mínimos señalados por este Reglamento, la prolongación que constituya la nueva obra deberá tener como mínimo lo dispuesto por este ordenamiento.

**Artículo 104.** Cuando cualquiera de los tipos de calles a que se refiere este Reglamento tenga cruzamiento o entronque con una vialidad primaria o de mayor jerarquía, carretera o una vía de ferrocarril, requerirán un proyecto especial, que deberá estar previsto en el proyecto de urbanización del fraccionamiento.

**Artículo 105.** Cuando por lo dispuesto en el Plan Director, se requieran calles con un ancho mayor de 30 metros, las superficies que excedan a esa extensión, serán descontadas de aquellas que el fraccionador deba ceder al Municipio.

**Artículo 106.** Todo nuevo fraccionamiento deberá contar, a cargo del fraccionador, con el mínimo de mobiliario urbano que determinen las unidades municipales de protección civil y de tránsito, en lo que respecta a hidrantes contra incendio y señalamientos viales.

**Artículo 107.** La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamientos, letreros o cualquier otra instalación similar, deberá ubicarse en las banquetas, sin obstaculizar la circulación de peatones.

**Artículo 108.** La electrificación y el alumbrado público se regirán por las leyes de la materia en cuanto a las características, especificaciones, capacidad y calidad de la red y el equipamiento eléctrico y de alumbrado público.

**Artículo 109.** Cuando se considere de estricta utilidad pública unir un fraccionamiento en proyecto, con las zonas urbanas o fraccionamientos colindantes inmediatos, y sea necesario abrir para ello calles a través de terrenos que no formen parte del inmueble por fraccionar, sin que se logre la anuencia del propietario o propietarios respectivos, el Ayuntamiento determinará lo conducente para que se adquieran por los medios legales, a expensas del fraccionador, las superficies necesarias para dichas calles, quedando el propio fraccionador obligado a urbanizarlas.

**Artículo 110.** En los fraccionamientos, las manzanas de lotificación tendrán una longitud de acuerdo al diseño de vialidades del Plan Director de Desarrollo Urbano o al que determine el R. Ayuntamiento, a la traza urbana existente en los fraccionamientos colindantes y a las características topográficas, de escurrimiento de aguas pluviales, de funcionalidad, etc.; a consideración de la y de la Comisión de Planeación, Urbanismo, Obras Públicas.

**Artículo 111.** Se declara de utilidad pública la construcción de obras para la captación y desalojo de los escurrimientos pluviales para evitar o minimizar los problemas que origina el incremento en los escurrimientos debido a obras de urbanización.

**Artículo 112.** Se deberá prever o convenir, en forma conjunta con los propietarios y/o promoventes, y con la opinión de las dependencias federales competentes, la localización de los derechos de vía necesarios en materia de drenaje pluvial, con objeto de determinar los trazos y vías públicas que por su importancia, utilización o funcionamiento constituyan o deban constituir el drenaje pluvial.

**Artículo 113.** El fraccionador deberá construir la red u obras de drenaje pluvial cuando se determine que el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera según dictamen de la autoridad municipal competente.

**Artículo 114.** Toda construcción deberá ejecutarse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial generado por dicha construcción no afecte al predio colindante, los derechos de paso o sistemas de infiltración pluvial. En caso de incumplimiento de esta disposición, el responsable deberá, además de reparar los daños causados, cubrir la multa correspondiente de acuerdo a la legislación vigente.

**Artículo 115.** Los fraccionamientos habitacionales, parques industriales y centros comerciales, que se pretendan desarrollar, deberán presentar un estudio de hidrología superficial con un período de retorno mínimo de 20 años y en su caso, si los organismos facultados lo requieren, un estudio de hidrología subterránea que será sometido a consideración de los mismos, con la finalidad de evaluar el estudio para aprobarlo o en su caso marcar las correcciones o condicionantes necesarias con el fin de evitar o minimizar los posibles problemas por aguas pluviales. El citado estudio debe de comprender, como mínimo:

- a) Delimitación de la cuenca general de la zona de donde se ubica la nueva urbanización conformada con curvas de nivel referenciada a los bancos oficiales.
- b) Delimitación de su cuenca particular donde se ubica la nueva urbanización con curvas de nivel referenciada a los bancos oficiales.
- c) Análisis de lluvias con los datos más actualizados.

- d) Intensidad de la lluvia calculada para un período de retorno de mínimo 20 años.
- e) Gasto generado por las precipitaciones en un período de retorno de mínimo 20 años.
- f) Diseño de las obras necesarias para cumplir con lo señalado en el artículo 123 y en el primer párrafo de este artículo. Para la realización del estudio y del diseño de las obras, podrá utilizarse la metodología del Manual de Alcantarillado Pluvial editado por la Comisión Nacional del Agua.

**Artículo 116.** El fraccionador deberá realizar la infraestructura necesaria que recomiende el estudio o dictamine el Municipio para solventar o minimizar el problema del flujo de aguas pluviales, buscando no impactar las condiciones originales en el lugar, así como aguas arriba y aguas debajo de los escurrimientos pluviales, ríos, arroyos y acequias intermitentes o perennes naturales o artificiales. Por tanto, esa infraestructura formará parte del proyecto de fraccionamiento y se construirá, preferentemente, antes que cualquier otra obra de urbanización.

**Artículo 117.** Cuando las obras a realizar sean en cauces de propiedad nacional, se deberá obtener el permiso correspondiente de la Comisión Nacional del Agua.

#### **Capítulo XIX. De las Relotificaciones**

**Artículo 118.** Las relotificaciones solo podrán ser autorizadas cumpliendo con la densidad establecida en la constancia de uso del suelo del fraccionamiento previamente autorizado.

**Artículo 119.** Las relotificaciones solo podrán ser autorizadas antes de la entrega y recepción del fraccionamiento al Ayuntamiento, y se requerirá que los lotes o predios sean propiedad del fraccionador, además de que las áreas municipales no hubiesen sido utilizadas por el Municipio.

**Artículo 120.** En caso de que la relotificación incremente el área vendible autorizada, se deberá de cumplir con el porcentaje de área municipal que establece este Reglamento según el tipo de fraccionamiento; y si este incremento es mayor al 5% del área vendible autorizada, se requerirán las factibilidades de servicios del nuevo proyecto.

**Artículo 121.** Las relotificaciones solo podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, previa opinión favorable del Consejo; para lo cual se deberá presentar ante la Dirección, la documentación establecida en el presente Reglamento.

**Artículo 122.** La ejecución de las obras de urbanización derivadas de la autorización de relotificación deberá sujetarse al plazo establecido en la licencia de fraccionamiento.

**Artículo 123.** El Ayuntamiento remitirá al Registro Público, al Instituto Coahuilense del Catastro y la Planeación Territorial y a la Dirección de Catastro, los planos con la retificación aprobada.

## **Capítulo XX. De la Entrega y Recepción de los Fraccionamientos**

**Artículo 124.** La entrega y recepción del fraccionamiento por parte del fraccionador al Ayuntamiento comprende los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización del fraccionamiento, que cumpliendo con lo dispuesto por el presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados.

**Artículo 125.** De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo anterior, sólo el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador, con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

**Artículo 126.** El fraccionador, habiendo efectuado la urbanización total del fraccionamiento, solicitará al Ayuntamiento la recepción del mismo, lo cual se llevará a cabo en un plazo que no excederá de 80 días contados a partir de la solicitud, siempre y cuando las obras realizadas sean de la calidad exigida por las autoridades competentes, y se cumpla con la documentación establecida en el Anexo de Requisitos derivado del presente Reglamento. Una vez integrado el expediente completo, la **Dirección** realizará, conjuntamente con el fraccionador, una visita para conocer el estado que guardan las obras, y así poder emitir su opinión en un plazo no mayor de 30 días, la que podrá ser:

- a) Favorable, en este caso la **Dirección** procederá a elaborar el acta respectiva en un plazo no mayor de 15 días hábiles, misma que contendrá la clasificación del fraccionamiento, el número de lotes que lo integran, la etapa o etapas que se reciben, la localización, dimensiones y estado de conservación de las superficies de donación, así como su número de inscripción en el Registro Público, y las especificaciones e inventario de los elementos que integran el fraccionamiento; y
- b) No Favorable, en este caso, la **Dirección** señalará por escrito las correcciones a que haya lugar, fijándole al fraccionador un plazo máximo de 60 días para que lleve a cabo los trabajos correspondientes. Al concluir éstos, el fraccionador lo comunicará por escrito a la autoridad para que ésta realice una visita de verificación. En tanto no se formalice el acta de recepción, el mantenimiento de las obras y servicios públicos, así como la de los pagos que éstos generen, correrán por cuenta del fraccionador.

**Artículo 127.** Con base al acta de recepción, la **Dirección** comunicará a las dependencias prestadoras de los servicios públicos su anuencia para que éstos sean proporcionados, lo cual habrá de hacerse de acuerdo con las exigencias del desarrollo de la edificación en los lotes del fraccionamiento.

**Artículo 128.** Una vez formalizada la entrega y recepción de un fraccionamiento, se atenderá al plazo y condiciones establecidos en el Artículo 71 de este Reglamento, para los efectos de la cancelación de la garantía otorgada por el fraccionador, a nombre del Ayuntamiento.

**Artículo 129.** Al llevarse a cabo la entrega del fraccionamiento, se elaborará un acta de recepción que firmarán el Presidente Municipal, el Secretario del Ayuntamiento, el titular de la **Dirección**, el fraccionador y al menos dos testigos, previo dictamen técnico expedido por las autoridades competentes, en el que certifiquen el cumplimiento de todas las obligaciones por parte del fraccionador, así como el buen funcionamiento y calidad de las obras que se entreguen. El dictamen que se formule se insertará en la respectiva acta administrativa, que formará parte integrante del expediente del fraccionamiento.

## **Capítulo XXI. De la Regularización de los Fraccionamientos**

**Artículo 130.** En los fraccionamientos en que se vendan lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o se ejecuten obras de urbanización, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, la autoridad competente, al tener conocimiento de lo anterior, procederá en la siguiente forma:

- I. Ordenará la inmediata suspensión de las obras de que se trate;
- II. Fijará al responsable un plazo no mayor de 15 días para que informe sobre la venta de lotes que haya efectuado y sobre el estado que guarden las obras de urbanización del fraccionamiento;
- III. Hará del conocimiento público que el fraccionamiento de que se trate se llevó a cabo sin autorización oficial, mediante publicaciones por dos ocasiones en los periódicos locales de mayor circulación, con cargo al propietario o responsable del fraccionamiento. Se instalará, así mismo, en un lugar visible, en el inmueble, un aviso, que deberá permanecer mientras no se regularice la situación del fraccionamiento;
- IV. Impondrá al fraccionador una multa hasta el 20% del valor total que hubiere correspondido a la urbanización del fraccionamiento. Lo anterior no exime al infractor de la demolición o retiro de las obras e instalaciones que hubiere realizado, dentro del plazo que la autoridad le fije, y
- V. Ordenará demoler y/o retirar, si el propietario o responsable no cumpliera con lo dispuesto en la fracción anterior, las obras e instalaciones realizadas, con cargo al infractor.

**Artículo 131.** Si la autoridad correspondiente estimara que el fraccionamiento llevado a cabo sin su autorización es factible, el fraccionador, previo pago de la multa a que se refiere la fracción IV del Artículo anterior y de las demás sanciones que procedan, podrá iniciar los trámites para la autorización del fraccionamiento, en la forma prevista por este Reglamento, independientemente de demoler o inhabilitar las obras o instalaciones que no concuerden con las especificaciones aplicables conforme al proyecto que se aprueba.

## **Capítulo XXII. De las Restricciones**

**Artículo 132.** La dimensión mínima de los lotes para los diferentes tipos de fraccionamientos, en cuanto a frente y la superficie, deberán apegarse a lo dispuesto por este Reglamento.

**Artículo 133.** Las áreas cedidas por el fraccionador a título gratuito en favor del Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto por este Reglamento, serán de dominio público y, por tanto, el Ayuntamiento sólo podrá ejercer actos de dominio, a título oneroso o gratuito, previa autorización del Congreso del Estado, respecto de las áreas de cesión, siempre y cuando no se afecten las características del fraccionamiento respectivo y se garantice el equipamiento y la suficiencia de los servicios en el mismo. No podrá autorizarse la enajenación de los espacios destinados a áreas verdes.

## **Título Cuarto**

### **DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

#### **Capítulo XXIII. Del Concepto y Clasificación de los Condominios**

**Artículo 134.** Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. Condominio horizontal: a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación constituida sobre él, y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;
- II. Condominio vertical: a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general;
- III. Condominio mixto: a la combinación de las dos modalidades anteriores;
- IV. Promoventes: a las personas que tramiten o que promuevan ante las autoridades competentes que señala este Reglamento, la constitución o modificación de un régimen de propiedad en condominio;
- V. Condómino: a la persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas

de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad en condominio;

VI. Unidad de propiedad exclusiva: a la casa, departamento, vivienda, local o áreas sujetos al régimen de propiedad en condominio, y

VII. Reglamento del Condominio: al ordenamiento que regula la administración del inmueble y los derechos y obligaciones de los condóminos, sujetos al régimen de propiedad en condominio.

**Artículo 135.** Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública. Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local o área y derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

**Artículo 136.** El condominio puede constituirse:

I. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, de que conste un edificio o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

II. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, que se construyan dentro de un inmueble y cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas, o;

III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad que sea indivisible.

El condominio puede constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas. El Régimen de Propiedad en Condominio, se constituirá en construcciones terminadas, siempre y cuando cumplan con las especificaciones en materia de urbanización, estacionamientos, vialidades, usos del suelo, densidades de población, imagen urbana, áreas comunes y de esparcimiento y restricciones de la zona o fraccionamiento en que se ubiquen.

**Artículo 137.** Conforme al uso que se pretenda dar al inmueble, el condominio se clasificará en: habitacional, comercial e industrial.

**Artículo 138.** Por su origen, según la naturaleza jurídica de quien lo promueva, el condominio también se clasificará en: de orden privado, el que constituyan los particulares; y de orden público,

los que constituyan las instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado y el Municipio.

#### **Capítulo XXIV. De la Constitución, Modificación y Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio**

**Artículo 139.** Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, los promoventes deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I. La ubicación, dimensión y linderos del terreno que correspondan al condominio de que se trate. Asimismo, se señalarán los límites de los edificios, o de las alas o secciones que deban constituir inmuebles sujetos al condominio en forma independiente, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los inmuebles sujetos a este régimen en grupos distintos;

II. Constancia de haber obtenido la declaración a que se refiere la fracción anterior, y de que las autoridades de Desarrollo Urbano del Estado y del Municipio, han otorgado las licencias, permisos o autorizaciones respectivos. Las licencias de construcción que expidan las autoridades mencionadas deberán prever que se destine 15% del área vendible para áreas de esparcimiento y no autorizarán la construcción o funcionamiento de condominios con un número mayor a 120 departamentos, viviendas, casas o locales;

III. La descripción de cada terreno, departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, y demás datos necesarios para identificarlos;

IV. Una descripción general de las construcciones y de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

V. El valor nominal que para los efectos de este Reglamento, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;

VI. El aprovechamiento general del inmueble y el especial de cada departamento, vivienda, casa, local o área;

VII. Los bienes de propiedad común, su aprovechamiento, con especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;

VIII. La existencia de la fianza exhibida por el promovente, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción;

IX. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura, y

X. La existencia de un contrato de seguro contra incendios del inmueble para proteger las construcciones. Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el notario,

el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes, así como el Reglamento del propio condominio.

De la documentación anterior y de la demás que se juzgue necesaria, se entregarán al Administrador del Condominio copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo.

**Artículo 140.** La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio así como el reglamento de éste, deberán inscribirse en el Registro Público.

**Artículo 141.** En los contratos para adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa, local o área, sujeto a régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el Artículo 139, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento del Condominio, certificada por notario público.

**Artículo 142.** El reglamento del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio deberá prever los casos en que, con base al presente Reglamento y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de ésta.

**Artículo 143.** La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, en caso de ser procedente, requiere del acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto. Para la modificación del régimen de propiedad en condominio se seguirán los mismos procedimientos que para su autorización.

Podrán solicitar la modificación del régimen de propiedad en condominio:

- I. Los promoventes, en los casos en que aún no se inscriba la escritura constitutiva o no se hayan enajenado las partes de propiedad exclusiva, y
- II. La Asamblea de Condóminos en los demás casos.

## **Capítulo XXV. De los Bienes de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común**

**Artículo 144.** Se entiende como condómino a la persona física o moral que sea propietario de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el Artículo 135 y, para los efectos de este Reglamento, a la que haya celebrado o celebre contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

**Artículo 145.** El condómino tendrá derecho exclusivo de propiedad a su departamento, vivienda, casa, local o área, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se establezcan como comunes.

**Artículo 146.** El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijado en la escritura constitutiva para ese efecto.

**Artículo 147.** Son bienes de propiedad común:

I. El terreno, excepto en el caso de condominio horizontal, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores y espacios que hayan señalado las licencias de construcción como estacionamientos de vehículos, siempre que sean de aprovechamiento común, entre otros;

II. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa, local o área;

IV. Los cimientos, las estructuras, los muros de carga y los techos de uso general, y

V. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva o en el Reglamento del Condominio o demás disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 148.** Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los muros y demás divisiones que no tengan función estructural alguna, y sólo separen entre sí los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas.

**Artículo 149.** Si un condómino abandona sus derechos o renuncia a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone este Reglamento, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 150.** Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer oneroso el derecho de los demás.

**Artículo 151.** El condómino de un departamento, vivienda, casa, local o área, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones de este Reglamento y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para

estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, la rescisión del contrato o la aplicación de lo previsto en el Artículo 174 de este Reglamento. El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en que supuestos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas: pero en todo caso, el condómino es solidario de las obligaciones del usuario; ambos harán oportunamente las notificaciones que procedan a la administración, para los efectos conducentes.

**Artículo 152.** Cada condómino u ocupante usará la unidad de su exclusiva propiedad en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarla a usos distintos a los convenidos expresamente o de los que deban presumirse de la naturaleza del condominio y de su ubicación, ni realizar acto alguno que afecte la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del inmueble, ni incurrir en omisiones que produzcan resultados semejantes.

**Artículo 153.** Los condóminos que queden ubicados en la planta baja o primer piso, y los del último, no tendrán más derechos que los restantes condóminos, salvo lo que establezca el Reglamento del Condominio o la escritura constitutiva. Los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta o anexos a los edificios, ni abrir puertas, ventanas o claros, o hacer obras en dichos lugares; con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar las azoteas o techos, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

**Artículo 154.** Los condóminos podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de la unidad de su exclusiva propiedad, previa licencia respectiva que en su caso, expida la **Dirección**; pero les estará prohibida la innovación o modificación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad. Tampoco podrán abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores de forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

**Artículo 155.** En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales o áreas colindantes. En los inmuebles de construcción vertical, sujetos al régimen de propiedad en condominio, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayos o hundimientos diferenciales.

**Artículo 156.** Para la ejecución de las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, serán efectuados por la administración, previa licencia, en su caso, expedida por las autoridades competentes del Estado o Municipio, sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, la administración convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelvan lo conducente;

II. El enajenante es responsable de los vicios de construcción del inmueble: el resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor del total del condominio, dejando a salvo sus derechos, para repercutir contra el enajenante o para hacer efectiva la fianza correspondiente;

III. Para realizar obras voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requiere del voto aprobatorio del 75% de los condóminos, reunidos en asamblea, y;

IV. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, relativas a la infraestructura de servicios básicos, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de administración. No podrán llevarse a cabo obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad o conservación, como tampoco las que afecten la comodidad en el condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aun cuando se ubiquen entre bienes de propiedad individual pertenecientes a un sólo condómino.

**Artículo 157.** Tratándose de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, financiados o construidos por organismos estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a ningún título, los derechos inherentes al departamento, vivienda, casa o local, sino después de cinco años de celebrado el contrato de compraventa o promesa de venta respectivo, además de haberlo ocupado ininterrumpidamente por el mismo tiempo, salvo acuerdo especial del organismo que le enajene el departamento, vivienda, casa o local.

**Artículo 158.** Los condóminos que cumplan con los requisitos que prevé el artículo anterior, y den en arrendamiento la unidad de propiedad exclusiva de que se trate, al pretender enajenarla deberán respetar el derecho de preferencia en favor del inquilino, si estuviera al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y siempre que por más de tres años consecutivos haya ocupado el inmueble con ese carácter. En segundo lugar, tendrá ese derecho el organismo oficial que hubiere construido o financiado el condominio.

**Artículo 159.** En caso de que un condómino desee vender la unidad de su propiedad exclusiva, lo notificará al inquilino y en su caso, al organismo que haya financiado o construido el condominio, por medio de la administración, de notario público o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días naturales siguientes, manifiesten si hacen uso del derecho de preferencia.

**Artículo 160.** Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, procederá la rescisión del contrato en virtud del cual el condómino adquirió, teniendo el derecho de preferencia el inquilino o el constructor del mismo en el orden señalado. Los notarios públicos se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se hubieren cerciorado de que el vendedor ha respetado el derecho de preferencia. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

**Artículo 161.** Una misma persona no podrá adquirir por sí o por medio de otra, más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios de orden público financiados o construidos por organismos oficiales, bajo sanción de rescisión del contrato respectivo. Iguales sanciones se les aplicarán a las personas que siendo propietarias de inmuebles en el centro de población correspondiente, por sí o por interpósita persona, adquieran una unidad de propiedad exclusiva en condominios construidos o financiados por organismos públicos.

## **Capítulo XXVI. De la Administración y Asamblea de Condóminos**

**Artículo 162.** La administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, estará a cargo de un administrador o comité de administración que establezca el reglamento, o designe la asamblea. Sin embargo, en el reglamento podrá establecerse que la administración esté a cargo de un comité integrado por dos o más condóminos con las mismas atribuciones y facultades de administrador único. Los miembros del comité de administración durarán en su cargo un año y no tendrán derecho a remuneración alguna, salvo pacto en contrario. El comité tomará sus resoluciones por unanimidad y en caso de desacuerdo, someterá el asunto a la asamblea. El comité designará a la persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración. Salvo que el reglamento disponga otra cosa, el administrador o los miembros del comité de administración, podrán ser removidos libremente por acuerdo de la asamblea de condóminos.

**Artículo 163.** Son derechos y obligaciones de la administración del condominio:

I. Cuidar de la conservación de los bienes comunes;

- II. Procurar la prestación de los servicios de: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, circulación adecuada de peatones y vehículos en las áreas comunes y limpia y aseo de áreas verdes;
- III. Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones y servicios generales;
- IV. Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos;
- V. Recaudar de los condóminos las cuotas para los gastos comunes, y en general exigirles el cumplimiento de sus obligaciones, y
- VI. Cumplir las disposiciones del presente Reglamento, de la escritura constitutiva y del Reglamento del Condominio y velar por su observancia general. Las resoluciones que dicten el administrador o el comité de administración, y las medidas que tomen, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos, a menos que la asamblea las revoque o las modifique. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe.

**Artículo 164.** El administrador o el presidente del comité de administración, será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio. Tendrá las facultades de un apoderado para administrar los bienes y para pleitos y cobranzas, pero no aquellas facultades que requieran cláusulas especiales, salvo que se le confieran en el Reglamento del Condominio o por la asamblea.

**Artículo 165.** Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador o al comité de administración, serán de la competencia de la asamblea de condóminos que se reunirá cuando menos una vez al año. La asamblea además de los asuntos comprendidos en el orden del día, conocerá el informe y de las cuentas que deberá rendir la administración, aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la forma de allegarse los fondos necesarios para cubrir dichos gastos.

**Artículo 166.** Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum de 90% de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos del 51% de votantes. Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes. Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila de Zaragoza, del Reglamento del Condominio, de este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.

Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad exclusiva represente en el total del condominio. Cuando un solo propietario represente más del 50% de los votos, se requerirá además el 50% de los votos presentes para que los acuerdos

tomados por mayoría tengan validez. En caso de empate, tendrá voto de calidad quien presida la asamblea de condóminos.

**Artículo 167.** Cualquiera de los disidentes o ausentes podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de la asamblea que violen este Reglamento, la escritura constitutiva o el Reglamento del Condominio, dentro de los quince días naturales que sigan a la asamblea. La oposición no suspende, mientras se dicta resolución judicial, la ejecución de los acuerdos impugnados, salvo que se trate de acuerdos de naturaleza económica, los cuales podrán suspenderse siempre y cuando el disidente o ausente otorgue garantía suficiente para asegurar los probables daños o perjuicios que puedan ocasionarse.

**Artículo 168.** Las convocatorias para asamblea, se harán en forma fehaciente por la administración cuando menos con tres días hábiles de anticipación a la fecha de celebración de la misma. Los condóminos podrán convocar a una asamblea, sin intervención de la administración, cuando representen por lo menos, el 35% del valor del condominio.

**Artículo 169.** El reglamento de administración del condominio establecerá, por lo menos, lo siguiente:

- I. Los derechos y obligaciones de los condóminos respecto a los bienes de uso común, especificando estos bienes, así como las limitaciones a que quede sujeto el ejercicio del derecho de uso de ellos y los de propiedad exclusiva;
- II. Las medidas convenientes para la mejor administración del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- III. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- IV. Forma de convocar a la asamblea de condóminos y la indicación de la persona que la presidirá;
- V. Forma de designación y especificación de las facultades del administrador;
- VI. Requisitos que debe reunir el administrador;
- VII. Base de remuneración del administrador en su caso;
- VIII. Casos en que proceda la remoción del administrador, y
- IX. Los demás que establezcan la escritura constitutiva y el presente Reglamento.

## **Capítulo XXVII. De los Derechos y Obligaciones de los Condóminos**

**Artículo 170.** Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por:

- I. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila de Zaragoza;
- II. El Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza;
- III. La escritura constitutiva del condominio;

- IV. El reglamento de administración del condominio;
- V. El contrato de compraventa o promesa de venta respectivo;
- VI. La legislación urbana aplicable, y
- VII. El presente Reglamento.

**Artículo 171.** Cuando un bien inmueble conste de distintas partes que conformen instalaciones y servicios destinados a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales que de ello se deriven, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados; esta modalidad podrá consignarse en el Reglamento del Condominio o en la escritura constitutiva del condominio.

**Artículo 172.** Los condóminos podrán enajenar, hipotecar o gravar, en cualquier otra forma su unidad de propiedad exclusiva, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos. En cualquiera de los actos traslativos de dominio, quedarán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes.

**Artículo 173.** Las cuotas que fueren acordadas para los gastos comunes a cargo de los condóminos no cubiertas oportunamente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que se fije en el Reglamento del Condominio. Para tal efecto, traerán aparejada ejecución por la vía civil, la liquidación de adeudos de los condóminos morosos, siempre y cuando dicho estado de liquidación sea suscrito por la administración y por la figura que para estos efectos defina el Reglamento del Condominios, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de la copia certificada por los funcionarios antes mencionados, de la parte relativa del acta de asamblea en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos morosos. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

**Artículo 174.** El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a enajenar sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia al tanto, en los términos del Reglamento del Condominio o de la escritura constitutiva. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de éstos.

**Artículo 175.** Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, considerado éste en su conjunto, serán a cargo de los condóminos proporcionalmente.

Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen fiscal que corresponda a su propiedad; toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los condóminos para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

**Artículo 176.** Los condóminos cubrirán, independientemente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, los demás impuestos o derechos que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

**Artículo 177.** Si quien no cumpla con sus obligaciones es un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento del propietario, la desocupación de su propiedad exclusiva. Si el propietario se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del Artículo 174 de este Reglamento.

### **Capítulo XXVIII. De la Destrucción, Ruina y Reconstrucción de los Bienes en Condominio**

**Artículo 178.** Si el bien se destruye en su totalidad, o en una proporción que represente por lo menos la mitad de su valor, según peritaje practicado por persona autorizada por ley para tal efecto, una mayoría especial de los condóminos que representen el 51% de los derechos de propiedad, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales aplicables. Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, se tomará por una mayoría de los condóminos, que representen por lo menos el 75% de los derechos de propiedad.

Si el acuerdo de que se trate es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda, o enajenar sus derechos a favor de la mayoría. Si al término de tres meses contados a partir de la fecha del acuerdo respectivo, los minoritarios no hubieren optado por alguna de las opciones anteriores, la enajenación será forzosa, al precio del avalúo practicado por el corredor público o por institución de crédito.

**Artículo 179.** En caso de ruina del bien de que se trate, una mayoría de los condóminos que representen el 51% de los derechos de propiedad podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición de los bienes comunes, o en su caso, la venta, según las prevenciones del artículo anterior.

## **Título Quinto**

### **DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO**

#### **Capítulo XXIX. Disposiciones Generales**

**Artículo 180.** La participación ciudadana en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de la gestión del desarrollo urbano se ejercerá, en el ámbito de la

competencia del Municipio de Parras, por el Consejo, cuya operación está sujeta a lo dispuesto en su propio reglamento.

**Artículo 181.** La consulta pública es de interés general y de carácter permanente, y se pondrá en práctica bajo la responsabilidad del Ayuntamiento y de las demás autoridades señaladas como competentes en la Ley. Dicha consulta consistirá de dos etapas:

I. De información y capacitación a los miembros de la Comisión de municipales que corresponda, así como a los integrantes del Consejo, respecto de la temática a tratar en la consulta, con el propósito de ampliar sus conocimientos técnicos y de proporcionarles más elementos de juicio para que emitan opiniones y formulen propuestas.

II. De recepción, análisis y, en su caso, incorporación de las opiniones y propuestas a los proyectos de reforma del Plan Director y demás ordenamientos legales en materia de desarrollo urbano.

### **Capítulo XXX. Consejo Municipal de Desarrollo Urbano**

**Artículo 182.** El Consejo es un órgano consultivo permanente, encargado de apoyar y coadyuvar con las autoridades municipales en la determinación de las decisiones sobre las políticas generales, estrategias, planes y programas de desarrollo urbano y de los asentamientos humanos del Municipio de Parras.

**Artículo 183.** El Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

I. Opinar y coadyuvar en los procesos de consulta convocados por el gobierno municipal a fin de proponer, en su caso, la modificación y actualización y actualización de la normatividad en la materia;

II. Promover y participar, en el ámbito de su competencia, en la revisión, modificación y actualización de los planes, programas y acciones que se deriven del desarrollo urbano del municipio;

III. Promover la participación ciudadana en la formulación, actualización y seguimiento de los programas que se deriven de los instrumentos de planeación urbana, de las distintas localidades del municipio;

IV. Fungir como instancia a través de la cual, la ciudadanía manifieste sus opiniones, demandas y quejas relativas al desarrollo urbano dentro del municipio;

V. Informar y difundir permanentemente, los aspectos vinculados con las acciones que se deriven de los planes de desarrollo urbano del municipio;

VI. Promover e impulsar la capacitación técnica de los servidores públicos municipales en materia de desarrollo urbano, y la adecuada aplicación de la normatividad correspondiente;

VII. Evaluar los estudios y proyectos específicos tendientes a solucionar los problemas urbanos y formular las propuestas al respecto, recomendando, en su caso, la consulta externa de personas e instituciones con conocimientos y experiencias en la materia, y

VIII. En general, ejecutar todas las acciones necesarias para el mejor cumplimiento de sus atribuciones en la promoción del desarrollo urbano, conforme a este Reglamento y las demás disposiciones aplicables.

**Artículo 184.** El Consejo se integrará, para su funcionamiento, por:

- a) Un Coordinador General, que será el Presidente Municipal en turno, o persona que el designe, quien contará con voz pero no voto;
- b) Un Presidente, electo por la mayoría de los miembros del Consejo, que no cuente con cargo oficial alguno dentro de la administración Federal, Estatal, Municipal o Descentralizada;
- c) Un Secretario Técnico, que será el titular de la **Dirección**, y
- d) Vocales, que no podrán ser menos de quince ni más de veinte, quienes serán representantes de los sectores público, social y privado, previo acuerdo de Cabildo.

**Artículo 185.** Los cargos de los miembros del Consejo serán honoríficos por lo que no percibirán remuneración alguna.

**Artículo 186.** Para ser miembro del Consejo, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser de reconocida honorabilidad.
- b) Estar relacionado, por su profesión o experiencia, con proyectos vinculados con el desarrollo urbano.
- c) Tener conocimiento de los problemas y necesidades del municipio en materia de desarrollo urbano.

**Artículo 187.** Los integrantes del Consejo serán miembros titulares del mismo, quienes deberán designar a sus respectivos suplentes mediante escrito dirigido al Presidente del Consejo.

## **TÍTULO SEXTO**

### **De los Bienes de Dominio Público y Vías Públicas**

#### **Capítulo XXXI. Disposiciones Generales**

**Artículo 188.** La vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de las autoridades se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las Leyes y Reglamentos de la materia; así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. Son características inherentes a la vía pública, el servir para el asoleamiento, iluminación y ventilación de los predios y

edificaciones que la limitan; dar acceso a los predios; alojar cualquier instalación de servicio público, infraestructura y servicios privados. Toda vía pública consta de un área para el tránsito vehicular y otra para el tránsito peatonal, pudiendo en algunos casos ser totalmente peatonal.

**Artículo 189.** Las vías y espacios públicos tendrán carácter de inalienables, inembargables e imprescriptibles, por lo que no podrán ser objeto de comercialización, ni podrá disponerse de ellas de manera particular. Corresponderá a la autoridad municipal la fijación de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, ventilación, accesos, ocupación y acciones similares, que se refieran al destino de las vías y espacios públicos, conforme a leyes y reglamentos en la materia.

**Artículo 190.** Todos los inmuebles que en los planos oficiales de la **Dirección**, en los archivos municipales y estatales, así como en la Dirección de Catastro e Impuestos Inmobiliarios, en el Registro Público, en el Archivo del Estado, o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, aparezcan como vías y espacios públicos o destinados a un servicio público, se presumirán, salvo prueba en contrario, que son vías públicas y pertenecen al dominio público del municipio.

**Artículo 191.** Los inmuebles que en el plano oficial de una fusión, subdivisión, fraccionamiento o relotificación aprobados aparezcan destinados a vías y espacios públicos, al uso común o a algún servicio público, se consideran, por este hecho, como bienes del dominio público del Municipio, para cuyo efecto, la unidad administrativa correspondiente, remitirá copias del plano aprobado al Registro Público, al Instituto Coahuilense de Catastro y a la Dirección de Catastro, para que hagan los registros y las cancelaciones respectivas.

**Artículo 192.** La **Dirección** no estará obligada a expedir orden o autorización para instalación de servicios públicos, constancia de alineamiento, número oficial o licencia de construcción, en predios con frente a vías públicas de hecho o aquellas que se presumen como tales, si dichas vías no son registradas oficialmente con ese carácter según lo indica el Artículo anterior.

**Artículo 193.** Corresponde a la **Dirección** o a la unidad administrativa municipal competente dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos y obstáculos que impidan el goce de los espacios públicos, en los inmuebles a que se refiere el artículo anterior, considerándose de orden público la remoción de tales impedimentos.

**Artículo 194.** Las vías públicas tendrán las especificaciones que fijen el Plan Director, este Reglamento y las resoluciones del Ayuntamiento adoptadas en cada caso particular.

## **Capítulo XXXII. De la Ocupación y Utilización de la Vía Pública**

**Artículo 195.** Quienes soliciten realizar una obra en la vía pública estarán obligados a efectuar las reparaciones a que haya lugar, a fin de recuperar y/o mejorar el estado original de la vía pública o a pagar el importe correspondiente cuando la **Dirección** o alguna otra dependencia municipal las realice. Queda prohibida la ocupación de la vía pública para los fines a que se refiere el párrafo anterior, sin permiso previo de la **Dirección**.

**Artículo 196.** Quienes con autorizaciones otorgadas por la **Dirección** usen o pretendan usar la vía pública, tendrán la obligación de proporcionar a aquélla los planos detallados de localización de las instalaciones que vayan a ser realizadas en ella y señalar las especificaciones técnicas de la infraestructura necesaria para el libre y fácil tránsito peatonal, procurando:

- I. Dar aviso a los propietarios de los predios cuyos accesos se vean temporalmente afectados;
- II. Poner señalamientos diurnos y nocturnos;
- III. Retirar el material sobrante de las obras, y
- IV. Restituir el sitio a su estado original.

**Artículo 197.** Se requiere autorización expresa de la **Dirección** para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o privado, o mobiliario urbano;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas o guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública;
- V. Construir o colocar todo tipo de marquesinas, volados y toldos, y
- VI. Ocupar la vía pública con escombros o materiales de construcción en los horarios y condiciones que establezca la **Dirección**.

**Artículo 198.** Toda obra realizada en la vía pública deberá ejecutarse sin perjuicio del desplazamiento fácil y libre de personas de edad avanzada o con discapacidad, realizando la infraestructura indispensable para evitar que pongan en peligro a cualquier miembro de la sociedad. Los equipos, los materiales destinados a la obra y los escombros que provengan de ella, deberán quedar colocados dentro del predio, de tal manera que en ningún caso sea obstruida la vía pública.

**Artículo 199.** Queda prohibido usar la vía pública para:

- I. Aumentar el área de un predio o de una construcción, ya sea en el subsuelo o en voladizos a cualquier nivel, salvo lo dispuesto por el Artículo 197 de este Reglamento;

- II. Preparar mezclas y acumular basura, escombros o materiales que se generen o requieran en cualquier construcción, aún cuando la calle no esté pavimentada, salvo lo dispuesto por la Fracción VI del Artículo 197 de este Reglamento;
- III. Instalar depósitos de residuos sólidos, teléfonos públicos, tensores para postes, buzones postales, señales de nomenclatura y tránsito, y semáforos, que constituyan un obstáculo para la vialidad;
- IV. Construir o instalar rampas, coladeras, sumideros o bocas de alcantarillas, que impidan el libre y fácil tránsito del peatón o representen un peligro para el mismo;
- V. Instalar cualquier elemento que dificulte el libre y fácil tránsito de los peatones y constituya un peligro para ellos;
- VI. Abatir o montar rejas y portones que obstaculicen el libre paso de los peatones y constituyan un peligro para ellos;
- VII. Realizar obras y actividades que ocasionen molestias a los vecinos, tales como la emisión de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas y otras análogas;
- VIII. Conducir líquidos por la superficie, por escurrimiento;
- IX. Instalar comercios semifijos, salvo la autorización de la autoridad competente;
- X. Instalar lugares de trabajo o almacenar vehículos en desuso, y
- XI. Aquellos otros fines que la **Dirección** considere contrarios al interés público. Toda persona que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones; superficiales, aéreas o subterráneas estará obligada a demolerlas y/o retirarlas, independientemente de la aplicación de la sanción correspondiente, pudiendo la propia **Dirección** realizar los trabajos necesarios con cargo al propietario cuando éste no los haya realizado en el plazo fijado.

**Artículo 200.** Las autorizaciones que la **Dirección** otorgue para la ocupación, uso y aprovechamiento con determinados fines la vía pública o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a servicios públicos, no crean ningún derecho real o posesorio; serán siempre revocables, temporales e intransferibles, y en ningún caso podrán ser otorgados en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito o acceso a los predios colindantes o a los servicios públicos, o en perjuicio de cualesquiera de los fines a que estén destinados dichos bienes o vías.

**Artículo 201.** Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, está obligada a retirarlas por su cuenta cuando la **Dirección** lo requiera, así como mantener las señales necesarias para evitar accidentes. Los permisos que la **Dirección** expida para la ocupación o uso de la vía pública, indicarán el plazo para retirar las instalaciones a que se hace referencia. Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, estará condicionado a la observancia del presente Artículo. El incumplimiento de la autorización correspondiente será causa justificada para la revocación de la misma

**Artículo 202.** Se podrán construir marquesinas y volados, sobre la vía pública, si estos ocupan un ancho menor o igual a 2/3 partes del ancho de la banqueta, sin rebasar un ancho máximo de 1.50 metros, y nunca su altura podrá ser menor a 2.50 metros de alto sobre el nivel de la banqueta. Por ningún motivo se permitirán construcciones ni instalaciones adicionales arriba de ellos. Deberán ser una prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su mantenimiento y seguridad estarán a cargo del propietario, relevando al municipio de toda responsabilidad al respecto en caso de accidente. Deberán, sujetarse a las restricciones que emanen de los dispositivos de líneas de transmisión de electricidad.

**Artículo 203.** Se permite la instalación de cortinas metálicas, siempre que se enrollen hacia el interior del establecimiento; en caso de enrollarse hacia el exterior deberán permanecer ocultas, sin sobresalir del alineamiento del predio. Se colocarán a una altura mínima de 2.50 metros.

**Artículo 204.** Quienes con autorizaciones otorgadas por la **Dirección** usen o pretendan usar la vía pública, tendrán la obligación de proporcionar a aquélla los planos detallados de localización de las instalaciones que vayan a ser realizadas en ella y señalar las especificaciones técnicas de la infraestructura necesaria para el libre y fácil tránsito peatonal, procurando:

- I. Dar aviso a los propietarios de los predios cuyos accesos se vean temporalmente afectados;
- II. Poner señalamientos diurnos y nocturnos;
- III. Retirar el material sobrante de las obras, y
- IV. Restituir el sitio a su estado original.

**Artículo 205.** Todos los propietarios de predios con frentes a la vía pública, estarán obligados a construir la banqueta que le corresponda a su propiedad, de acuerdo con las dimensiones que para el efecto indique la **Dirección**, atendiendo a su ubicación. En la construcción de banquetas en la vía pública no debe haber escalones o desniveles de un predio a otro, salvo que por la topografía del terreno sea imposible evitarlo, previo análisis de la **Dirección**.

Cuando las banquetas sufran deterioro, el propietario tendrá obligación de repararlas con el fin de que el paso de los peatones sea cómodo y seguro, en su defecto, lo realizará la **Dirección** con cargo de los costos al propietario.

**Artículo 206.** Los cortes en banquetas o guarniciones para la entrada de vehículos a los predios, no podrán entorpecer al tránsito peatonal o vehicular o ser inseguros para éstos. En caso necesario la **Dirección** podrá prohibirlos y ordenar el empleo de rampas móviles.

**Artículo 207.** La **Dirección** determinará las zonas de protección en puentes peatonales. Dentro de los límites de estas instalaciones, solamente se podrán realizar obras con autorización de la **Dirección**, la cual determinará el tipo de obras de protección que será necesario realizar para

salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados y fijará una fianza, previa a la autorización, de un monto aproximado a los posibles daños que se puedan ocasionar en la realización de dichas obras. Para los casos no determinados o imprevistos, la **Dirección** tendrá la facultad de dictaminar y realizar la reparación de los daños que se ocasionen en esas zonas, con el apoyo de las áreas municipales correspondientes. Dichas reparaciones se harán con cargo a la persona física o moral a la que se haya otorgado la autorización.

### **Capítulo XXXIII. De las Instalaciones Subterráneas y Aéreas en la Vía Pública**

**Artículo 208.** Las instalaciones en la vía pública, tales como las correspondientes a teléfonos, agua potable y drenaje, semáforos, conducción eléctrica y alumbrado público, gas y otras semejantes, deberán alojarse en forma tal, que no interfieran entre sí. En colonias y fraccionamientos con diferente trazo, así como en avenidas, la **Dirección** determinará o aprobará la ubicación de aquellos servicios con los prestadores de los mismos.

**Artículo 209.** En los casos de calles sujetas a determinadas restricciones, por tratarse de zonas históricas o monumentales, o de vías de uso exclusivamente peatonal, susceptibles de ser objeto de adecuaciones o remodelaciones futuras, como es el caso del perímetro denominado Centro Histórico, la ubicación de las diversas instalaciones será subterránea u oculta, de manera que sólo queden visibles los elementos estrictamente necesarios.

En general, para alojar tuberías de agua, drenaje, teléfonos o electricidad debajo del nivel del piso, la profundidad de la cepa de alojamiento será cuando menos de 0.60 metros de profundidad en las calles; por excepción, la profundidad de las cepas que alojen tomas domiciliarias de agua potable no será inferior a 0.35 metros a partir del nivel del pavimento próximo a la guarnición.

**Artículo 210.** Los prestadores de servicios comunicarán a la **Dirección** las obras que vayan a realizar, enviando para tal propósito los planos correspondientes. La **Dirección** hará constar la recepción de la solicitud y, en su caso, otorgará la aprobación para hacer los trabajos. Así mismo, los solicitantes darán aviso a los demás concesionarios que tengan líneas que hayan de ser cruzadas o que estén colocadas encima o debajo de las que se traten de establecer. Los propietarios de las líneas establecidas con anterioridad, tienen derecho de vigilar la instalación de las nuevas y de ocurrir a la **Dirección** para que ésta dicte las medidas necesarias y sanciones aplicables para el caso de que la nueva línea no se ajuste a las reglas precisas.

**Artículo 211.** Toda solicitud de permiso para la introducción de cualquier tipo de instalación subterránea, aérea u oculta, por parte de un prestador de servicios, deberá ser presentada ante la **Dirección**, acompañada de los siguientes documentos:

I. Planos que contengan las especificaciones técnicas de la obra a realizar, y

II. Factibilidades de cruce de parte de los otros prestadores de servicios que tengan instalaciones. El prestador de servicios o ejecutor de las obras se debe comprometer a solicitar la licencia correspondiente ante la **Dirección** y dar aviso de terminación de obra o en su caso, el de demora de las mismas, programando en tal caso una nueva fecha de conclusión. En el caso de que la **Dirección** encuentre defectos al supervisar el relleno de las zanjas, notificará de inmediato a la compañía o dependencia ordenante, la cual tendrá un plazo máximo de 24 horas para iniciar los trabajos de reparación; si la compañía o dependencia hicieran caso omiso de lo anterior, la **Dirección** reparará los defectos con cargo a ellos e impondrá la sanción correspondiente.

**Artículo 212.** Por ningún motivo se permitirá que los equipos acondicionadores de aire ocupen el área fuera del paramento que marca el alineamiento correspondiente de las calles de la ciudad, es la **Dirección** quien deberá verificar que este ordenamiento se cumpla.

**Artículo 213.** En los casos de estricta emergencia, las empresas que presten servicios públicos podrán hacer instalaciones provisionales sin la respectiva autorización, y tendrán la obligación de dar aviso de inmediato y en un plazo no mayor de tres días, a partir de la fecha de inicio de los trabajos, solicitar la autorización a la **Dirección**, misma que fijará el plazo máximo de permanencia de tales instalaciones provisionales. Cuando la **Dirección** considere necesario remover o retirar dichas obras, esto se hará con cargo a la empresa correspondiente.

**Artículo 214.** Los propietarios de instalaciones estarán obligados a conservarlas en buenas condiciones. La **Dirección**, por razones fundadas en seguridad e interés público, podrá ordenar el cambio de lugar o la supresión de un poste o instalación, y sus propietarios estarán obligados a hacerlo por su cuenta, quedando entendido que si no lo hicieren dentro del plazo fijado, lo hará la **Dirección** con cargo a dichos propietarios. Se entiende por poste, todo mástil empotrado en el suelo, destinado a algún servicio público, como telefónico o de electricidad, o bien que sirve como distintivo o señal. Es obligación de los propietarios de los postes, la reparación de los pavimentos que se deterioren con motivo de la colocación o remoción de ellos, así como el retiro del escombro y material sobrante dentro de los plazos señalados en la autorización para colocar o remover los postes.

**Artículo 215.** Cualquier poste que se coloque en la vía pública deberá guardar las condiciones de seguridad, servicio y estética, y por regla general, se colocarán dentro de la acera a una distancia de 0.25 metros entre el borde exterior de la guarnición y el punto más próximo al poste; en caso de no existir aceras, los interesados solicitarán a la **Dirección** el trazo de la guarnición. En todos los casos la dimensión de los postes no podrá exceder de 1/3 del ancho de la banqueteta. En caso de que los postes excedan de esta dimensión, su colocación se someterá a la consideración del Consejo y a la aprobación del Ayuntamiento.

**Artículo 216.** Queda prohibido a los prestadores de servicios públicos, la colocación de sus instalaciones en las banquetas en forma tal, que obstruyan las entradas a los predios. La infracción a esta disposición, obliga a los prestadores a remover por su cuenta la instalación indebida. Los particulares que pretendan realizar edificaciones o remodelaciones en sus inmuebles y requieran la modificación de alguna instalación de servicio público, harán la solicitud respectiva a la empresa prestadora del servicio y validada por la **Dirección**, el costo de los trabajos será a cargo del solicitante.

**Artículo 217.** Se prohíbe poner cables de retenidas oblicuas a menos de 2.50 metros sobre el nivel de la banqueta. Las ménsulas, alcayatas o cualquier apoyo semejante, usados para el ascenso a los postes, no podrán fijarse a menos de 2.50 metros sobre el nivel de la banqueta. Así mismo, quedan prohibidos los cruces de líneas de cualquier tipo de instalación o red, a una altura menor de 5.00 metros en vialidades colectoras o secundarias, y de 6.00 metros en libramientos y vialidades primarias.

**Artículo 218.** El Ayuntamiento se reserva el derecho de colocar señales con indicaciones relativas a lugares públicos como museos, monumentos históricos y demás sitios de interés turístico, autorizadas por la **Dirección** en postes dentro de la vía pública.

#### **Capítulo XXXIV. De la Nomenclatura y Numeración Oficial**

**Artículo 219.** Es facultad exclusiva del Ayuntamiento decidir los nombres de los parques, plazas, jardines, avenidas, calles y demás espacios de uso común, o de los bienes afectos a un servicio público dentro del Municipio de Parras, mediante el mecanismo que se implemente para tal efecto.

**Artículo 220.** El número oficial de los predios, será asignado por la **Dirección**. En cuanto a la forma y características del número oficial, éste será de una altura mínima de 15 centímetros, independientemente del tipo de material; deberá ser colocado en un lugar visible desde el exterior y precisamente en el frente del predio.

**Artículo 221.** Es obligación del Ayuntamiento, por conducto de la **Dirección**, vigilar la instalación de la nomenclatura urbana oficial en el Municipio de Parras. Corresponderá al Ayuntamiento la colocación y mantenimiento de la nomenclatura de calles y espacios públicos. Los fraccionadores tendrán la obligación de colocar la nomenclatura oficial en las calles de los fraccionamientos de nueva creación. Dicha nomenclatura deberá ser colocada a una altura mínima de 2.50 metros, en postes metálicos. Se utilizarán láminas galvanizadas y pintadas o material similar o de mejor calidad, de veinte por ochenta centímetros, rotuladas por ambas vistas, las cuales deberán cumplir

con las características que dicte la **Dirección**. El fraccionador, en razón de las características de la urbanización, podrá proponer el diseño, material y ubicación de la nomenclatura. Si se recurre a la colocación de placas, se utilizarán materiales no corrosivos, poco intemperizables y de difícil destrucción, sin que se permita la pinta de muros, guarniciones o banquetas. Estas deberán permitir una fácil lectura a una distancia de 20.00 metros, debiendo contener el nombre de la calle, código postal, el nombre de la colonia o fraccionamiento de que se trate, así como indicar la orientación magnética y el rango de la numeración oficial de dicha calle, y se apegarán a lo siguiente:

- I. En intersección de dos vialidades, un mínimo de cuatro placas, y
- II. En intersecciones mayores a dos vialidades, una placa por cada calle antes y después de la intersección.

**Artículo 222.** Los promoventes de vivienda y fraccionadores podrán someter a consideración de la **Dirección** la propuesta de nomenclatura y vialidades, parques, jardines, plazas y/o monumentos históricos, así como de cualquier otro lugar público factible de denominación.

**Artículo 223.** La **Dirección** tomará en cuenta la propuesta del promovente o fraccionador al momento de determinar sobre la nomenclatura, debiéndose apegar a lo siguiente:

- I. Análisis de la propuesta de los promoventes y fraccionadores, expresando las razones que se tomaron en cuenta para estimar o desestimar dicha opinión;
- II. Velar porque exista una adecuada jerarquía vial y compatibilidad en el contexto urbano con la nomenclatura;
- III. Evitar la duplicidad con la nomenclatura existente;
- IV. Cuando se trate de la prolongación de vialidades que por la dimensión de su traza o por la importancia de su uso sean jerarquizadas como primarias o secundarias, deberá de permanecer con su nomenclatura existente, y
- V. Cuando se trate de la prolongación de vialidades que por la dimensión de su traza o por la importancia de su uso sean jerarquizadas como colectoras o locales, hasta en tanto no conecten con una vialidad primaria o secundaria, deberá permanecer con su nomenclatura existente.

**Artículo 224.** Cuando sea de interés público o de ordenamiento urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio de nomenclatura y/o número oficial, para lo cual deberá notificar al propietario. Es obligación de este último la adquisición y colocación del nuevo número en el plazo que se fije para ello. Al mismo tiempo, la **Dirección**, notificará de este cambio a la dependencia del Servicio Postal Mexicano que corresponda, a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a la Dirección del Catastro y al Registro Público, a fin de que se realicen las modificaciones necesarias en los registros correspondientes. Los cambios de nomenclatura se publicarán en la Gaceta Municipal.

**Artículo 225.** En el perímetro denominado Centro Histórico, así como en áreas clasificadas como patrimoniales, históricas o arqueológicas, se deberá considerar la colocación de señalamiento turístico urbano, de acuerdo con la normatividad vigente en la materia. Dichos señalamientos serán autorizados y supervisados por la **Dirección**.

### **Capítulo XXXV. De los Alineamientos**

**Artículo 226.** Para los efectos de este Reglamento, el alineamiento oficial es la traza sobre el terreno, que limita el predio con la vía pública, actual o futura, determinada en los planos y proyectos debidamente autorizados. La expedición del alineamiento es función de la **Dirección**, la cual otorgará el documento que lo consigne, a solicitud del propietario.

**Artículo 227.** La **Dirección** no otorgará licencias de construcción sin que el solicitante presente previamente la constancia de alineamiento, y en su caso, la constancia de uso del suelo, en las que se fijarán invariablemente las restricciones que sobre las edificaciones deben imponerse, atendiendo al Plan Director y a la Ley, así como a las características de cada predio y a las limitaciones denominadas servidumbres que para frentes y laterales se establezcan para que no se construya sobre dichos espacios; y otras que la **Dirección** estime necesarias.

**Artículo 228.** La **Dirección** negará la expedición del alineamiento a predios irregulares situados frente a vías públicas establecidas de hecho pero no autorizadas, así como a predios provenientes de subdivisiones o fusiones no autorizadas por la **Dirección**. Tampoco se expedirán los alineamientos cuando se trate de predios cuya ubicación contraríe lo dispuesto en el Plan Director.

**Artículo 229.** Cuando por razones de utilidad pública, plenamente justificadas, sea necesario demoler parte de un edificio, para efectos de alineamiento, el Ayuntamiento adquirirá, conforme a la Ley de Expropiación, el predio por entero o la parte necesaria.

**Artículo 230.** Las indemnizaciones en el caso del artículo anterior, no se realizarán sin la previa comprobación de la propiedad legal del predio y de la existencia de la obra al formularse el proyecto de demolición.

**Artículo 231.** Para los efectos de este Reglamento, se entiende por restricción de construcción, a la separación que debe existir libre de construcción cerrada entre el alineamiento y la construcción de todo predio.

**Artículo 232.** En el Municipio de Parras salvo en la zona del Centro Histórico o zona de Monumentos Históricos de la ciudad o donde predomine una cinta continua de fachadas, todas las

construcciones deberán respetar el alineamiento según lo establecido en el Plan Director, este Reglamento y el Reglamento para la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Parras de la Fuente, Coahuila.

**Artículo 233.** No se concederá licencia para la ejecución de obras, sean éstas ampliaciones o reparaciones, que rebasen el alineamiento. Procederá, en su caso, la demolición de la parte excedente de la construcción.

**Artículo 234.** La **Dirección** señalará las restricciones que procedan conforme a la normatividad aplicable, para el otorgamiento de alineamiento, en particular en el caso referido a la construcción de bardas.

**Artículo 235.** Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado, el nuevo alineamiento oficial de un predio quedase dentro de las edificaciones del mismo, no se permitirá al propietario realizar construcciones que sobresalgan de este nuevo alineamiento.

#### **Capítulo XXXVI. De las Maniobras en la Vía Pública**

**Artículo 236.** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública, en los horarios que fije la unidad administrativa municipal competente.

**Artículo 237.** Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día, y con señales luminosas claramente visibles, durante la noche.

**Artículo 238.** Los propietarios estarán obligados a restablecer por su cuenta las banquetas y guarniciones que se hayan deteriorado con motivo de la obra, con el fin de que el paso de los peatones sea cómodo y seguro. De no hacerlo, lo realizará la dependencia municipal responsable. Los costos correspondientes serán cubiertos por el propietario.

**Artículo 239.** Siempre que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública o cerca de ella, se tomarán las medidas de seguridad necesarias para evitar los daños o perjuicios a las instalaciones, a los trabajadores y a terceros.

#### **Capítulo XXXVII. De los Anuncios**

**Artículo 240.** Corresponde a la **Dirección**, por conducto de la unidad administrativa y conforme a la normatividad aplicable, aprobar y otorgar el permiso para la colocación de un anuncio, considerando su diseño estructural y las especificaciones requeridas para una instalación segura y adecuada. La Dirección deberá supervisar que se observen los lineamientos contenidos en el permiso otorgado.

### **Capítulo XXXVIII. De las Áreas con Jardín y de Donación**

**Artículo 241.** Es obligación de los propietarios o inquilinos de inmuebles, cuyos frentes tengan áreas con jardín o árboles en las banquetas, cuidarlos y conservarlos en buen estado.

**Artículo 242.** Todos los desarrollos habitacionales deberán considerar un área de donación municipal, en los términos previstos por la Ley y este Reglamento. Esta área se constituirá en reserva municipal para el equipamiento urbano que el municipio habrá de requerir, considerando las necesidades derivadas del crecimiento de la población. Para el caso de solicitudes de parte de alguna asociación de colonos, o comité vecinal de un fraccionamiento o colonia, referidas a la donación de reservas municipales, éstas deberán sujetarse a lo que establece el Reglamento para Conceder el Uso y Goce de Bienes Inmuebles propiedad del R. Ayuntamiento de Parras. Las reservas municipales podrán ser destinadas, entre otras, para parques, edificios públicos, jardines, hospitales, escuelas públicas e instalaciones deportivas.

**Artículo 243.** La Dirección realizará las inspecciones necesarias a fin de que los propietarios o inquilinos de inmuebles den cumplimiento a lo señalado en el artículo 241 de este reglamento.

### **Capítulo XXXIX. De las Zonas de Protección**

**Artículo 244.** Con base en los ordenamientos urbanos, se deberán respetar las áreas consideradas como zonas de protección, en los rubros de áreas de conservación, protección y preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico, como también las zonas de protección de cauces y cuerpos acuíferos, detalladas en el Plan Director.

## **Título Séptimo**

## **DE LAS CONSTRUCCIONES**

### **Capítulo XL. Disposiciones Generales**

**Artículo 245.** El propietario o en su caso el Director Responsable de Obra, conforme a los lineamientos marcados por el presente Reglamento, serán responsables de vigilar que se lleve a

efecto la debida construcción de la edificación de acuerdo a lo autorizado por la **Dirección**, así como el control de la calidad en la ejecución de los trabajos y su durabilidad, y de los materiales, concretos y morteros que se utilicen; asegurándose de aplicar las medidas de seguridad necesarias y se evite causar molestias o perjuicios a terceros, todo ello en los términos establecidos en el presente Reglamento y en otras disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 246.** Durante la ejecución de cualquier construcción, el propietario y, en su caso, el Director Responsable de Obra, deberán tomar las precauciones necesarias, adoptar las medidas técnicas apropiadas y realizar los trabajos requeridos para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y de terceros, así como dotar de letrinas o servicios sanitarios provisionales, y adoptar las medidas necesarias para no afectar las construcciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública. Así mismo, están obligados a construir las cubiertas de la edificación de tal manera, que las aguas pluviales no sean vertidas a los predios colindantes.

**Artículo 247.** Los planos autorizados y una copia de la Licencia de Construcción, deberán ser conservados en la propia obra, durante su ejecución, y estar a disposición de los inspectores de la **Dirección**.

**Artículo 248.** El Director Responsable de Obra está obligado a mantener en la obra la Bitácora respectiva. Dicho documento estará debidamente encuadernado y foliado, con el registro de los datos de la obra y los nombres y firmas de quienes intervienen en ella.

**Artículo 249.** El Director Responsable de Obra deberá vigilar que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento, particularmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

- I. Propiedades mecánicas de los materiales;
- II. Tolerancia en las dimensiones de los elementos estructurales, tales como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesor de recubrimientos;
- III. Nivel y alineamiento de los elementos estructurales, y
- IV. Cargas muertas en la estructura, tales como el peso volumétrico propio y el provocado por la colocación de materiales durante la ejecución de la obra.

**Artículo 250.** Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa durante más de sesenta días, estarán obligados a limitar sus predios con la vía pública, por medio de cercas o bardas, y a clausurar los vanos, a fin de impedir el acceso a la construcción. En caso de no dar cumplimiento a lo estipulado en el párrafo anterior, la **Dirección** procederá a aplicar las sanciones correspondientes, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

**Artículo 251.** Cuando sea interrumpida una excavación durante un período mayor de dos semanas, deberán ser tomadas las precauciones necesarias para evitar que se presente un deslizamiento o fallas en las paredes o taludes de la excavación por intemperismo prolongado, que puedan dañar las construcciones de los predios colindantes o las instalaciones de la vía pública. Se deberán tomar también las precauciones necesarias para impedir el acceso de personas ajenas al sitio de la excavación, incluida la instalación de señalamientos adecuados, para prevenir accidentes.

**Artículo 252.** Queda prohibido construir a una distancia menor a 2.00 metros de un muro de colindancia o de copropiedad, albercas, fosas sépticas, pozos, fosas, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas o establos.

**Artículo 253.** Para la instalación de depósitos de materiales corrosivos, máquinas de vapor o fábricas o instalaciones que causen vibraciones, ruido o calor, y que puedan ser peligrosos o nocivos a la salud o la seguridad, se deberán realizar las acciones y obras de resguardo necesarias, según lo determinen las dependencias competentes en la materia.

**Artículo 254.** No se podrán abrir vanos ni apoyar construcción o estructura alguna en aquellos muros de propiedad que limiten con predios colindantes.

**Artículo 255.** No se podrán construir balcones u otros voladizos semejantes, sobre las propiedades colindantes, ni prolongarse más allá del límite que separe los predios.

## **Capítulo XLI. De la Clasificación de las Construcciones**

**Artículo 256.** Para efectos de este Reglamento, las construcciones se clasifican según su tipo, género y magnitud, como sigue:

Según su tipo:

Tipo 1 Ligera: construcción que, en caso de falla, es improbable que cause daños de consideración.

Tipo 2 Mediana: construcción que en caso de falla podría causar daños graves, perjudicando a menos de cincuenta personas.

Tipo 3 Grande: construcción que en caso de falla perjudicaría a más de cincuenta personas, o que por sus características requiere un alto grado de conocimientos técnicos especializados para su diseño y construcción.

Tipo 4 Compleja: construcción que en caso de falla ocasionaría una catástrofe.

**Clasificación de las construcciones según género, magnitud y tipo.**

**GÉNERO MAGNITUD TIPO**

## 1. Habitación:

1.1. Unifamiliar: - 24 m2 Mínimo para acciones de mejoramiento de vivienda existente.

- 33 m2 Mínimo para vivienda nueva progresiva interés social y popular.

- 45 m2 Mínimo para vivienda nueva terminada interés social y popular.

- 60 m2 Mínimo para vivienda de tipo medio.

- 90 m2 mínimo para vivienda residencial

## 1.2. Multifamiliar:

- Hasta 4 niveles

- de 5 hasta 10 niveles

- más de 10 niveles

## 2. Servicios

### 2.1. Oficinas

#### 2.1.1. Oficinas Públicas

- Hasta 30 m2

- de 30 m2 hasta 100 m2

- de 100 m2 hasta 1000 m2

- más de 1000 m2.

#### 2.1.2. Oficinas Privadas

- Hasta 30 m2

- de 30 m2 hasta 100 m2

- de 100 m2 hasta 1000 m2

- más de 1000 m2

### 2.2. Comercios

2.2.1. Almacenamiento y Abasto Centrales de abasto o bodegas de productos perecederos; de acopio y transferencia; bodegas de semilla, huevos, lácteos o abarrotados; depósitos de madera, vehículos, maquinaria, rastros, frigoríficos u obradores, silos, tolvas y similares.

- Hasta 1000 m2

- de 1000 m2 hasta 5000 m2

- más de 5000 m2

- sin magnitud

2.2.2. Tiendas de Productos Básicos Abarrotados, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías; venta de granos, semillas, forrajes, chiles, molinos de nixtamal; artículos en general; farmacias y boticas.

- Hasta 250 m2.

- más de 250 m2

#### 2.2.3. Tiendas de Especialidades

- Hasta 2,500 m2

- de 2,501 hasta 5.000 m2

- más de 5.000 m2

#### 2.2.4 Tiendas de Autoservicio

- Hasta 250 m2

- de 250 m2 hasta 5000 m2

- más de 5000 m2

#### 2.2.5. Centros Comerciales y Mercados

- Hasta 2500 m2

- de 2500 m2 hasta 5000 m2

- más de 5000 m2

### **GÉNERO**

### **MAGNITUD**

### **TIPO**

2.2.6. Venta de Materiales y Vehículos Materiales de construcción, eléctricos y sanitarios; ferreterías, vehículos, maquinaria, refacciones, deshuesaderos y talleres de vehículos o de maquinaria.

- Hasta 500 m2

- de 501 m2 hasta 5000 m2

- más de 5000 m2.

2.2.7. Servicios al Público Baños públicos, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, talleres de reparación de artículos en general, servicios de limpieza mantenimiento de edificios, y servicios de alquiler de artículos en general

- Hasta 100 m2

- de 100 m2 hasta 500 m2

- más de 500 m2

### 2.3. Salud

2.3.1. Hospitales - Hasta 10 camas o consultorios

- más de 10 camas o consultorios

2.3.2. Clínicas y Centros de Salud Consultorios, centros de salud, clínicas de urgencia y laboratorios

- Hasta 10 camas o consultorios

- más de 10 camas o consultorios

2.3.3. Asistencia Social Centros de tratamiento de enfermedades crónicas, de integración, de protección, orfanatorios, casas de cuna y asilos.

- Hasta 250 ocupantes

- más de 250 ocupantes

2.3.4. Asistencia Animal - Hasta 300 m2

- más de 300 m2

### 2.4. Educación y Cultura

#### 2.4.1. Educación Elemental

- Hasta 250 ocupantes
- más de 250 ocupantes

#### 2.4.2. Educación Media - Hasta 250 ocupantes

- más de 250 ocupantes

#### 2.4.3. Educación Superior y Centros de Investigación

- Hasta 250 ocupantes
- más de 250 ocupantes

#### 2.5.- Centros de Información Archivos, centros procesadores de información, bibliotecas, hemerotecas y similares

- Hasta 500 m<sup>2</sup>
- más de 500 m<sup>2</sup>

#### 2.6. Instalaciones Religiosas Centros de Culto y Seminarios

- Hasta 250 ocupantes
- más de 250 ocupantes

#### 2.7. Sitios Históricos - Cualquier Magnitud 2

#### 2.8. Recreación

##### 2.8.1. Alimentos y Bebidas Cafés, fondas, restaurantes, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y centros nocturnos

- Hasta 250 concurrentes
- más de 250 concurrentes

##### 2.8.2. Entretenimiento Auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cinetecas, centros de convenciones, teatros al aire libre, ferias, circos, autocinemas, zoológicos, acuarios, museos, galerías y salas de exposición.

- Hasta 250 concurrentes
- más de 250 concurrentes
- Hasta 1000 m<sup>2</sup>
- más de 1000 m<sup>2</sup>

##### 2.8.3. RECREACIÓN SOCIAL

###### **GÉNERO MAGNITUD TIPO**

Centros comunitarios, culturales, clubes campestres, clubes sociales, salones para banquetes fiestas o bailes

- Hasta 250 usuarios.
- más de 250 usuarios

##### 2.8.4. Deportes y Recreación

- Hasta 250 concurrentes

Lienzos charros, canchas y centros deportivos, estadios, albercas, plazas de Toros, billares, juegos electrónicos o de mesa, hipódromos, autódromos, pistas de patinaje y equitación, campos de tiro

- de 250 hasta 1000 concurrentes

- más de 1000 concurrentes

## 2.9. Alojamiento

### 2.9.1. Hoteles - Hasta 100 cuartos

- más de 100 cuartos

### 2.9.2.-Moteles - Hasta 100 cuartos

- más de 100 cuartos

### 2.9.3. Casas de Huéspedes y Albergues

- Hasta 25 ocupantes

- de 25 hasta 100 ocupantes

- más de 100 ocupantes

## 2.10. Seguridad

### 2.10.1. Policía

Garitas, estaciones, centrales de policía, encierro de vehículos.

- Hasta 250 ocupantes

- más de 250 ocupantes

### 2.10.2. Bomberos - Cualquier Magnitud 2

### 2.10.3. Reformatorios y Reclusorios - Cualquier Magnitud 4

### 2.10.4.- Emergencias

Puestos de socorro y centrales de ambulancias

- Cualquier Magnitud

### 2.10.5. Defensa Fuerza aérea, armada y ejército - Hasta 250 ocupantes

- más de 250 ocupantes

## 2.11.- Servicios Funerarios

### 2.11.1. Cementerios - Hasta 1000 fosas

- más de 1000 fosas

### 2.11.2. Crematorios - Cualquier Magnitud 2

### 2.11.3. Agencias Funerarias - Hasta 250 concurrentes

- más de 250 concurrentes

## 2.12. Comunicaciones y Transportes

### 2.12.1. Transportes Terrestres, Estaciones y Terminales

- Hasta 1000 m2 cubiertos

- más de 1000 m2 cubiertos

### 2.12.2 .Estacionamientos - Hasta 250 cajones

- más de 250 cajones

### 2.12.3. Transportes Aéreos - Cualquier Magnitud 4

### 2.12.4. Comunicaciones

## **GÉNERO MAGNITUD TIPO**

Agencias y centrales de correos, - Cualquier Magnitud teléfonos y telégrafos, estaciones de radio y televisión, estudios cinematográficos.

### 3. Industria

#### 3.1. Industria Pesada - Hasta 50 trabajadores

- más de 50 trabajadores

#### 3.2. Industria Mediana - Hasta 50 trabajadores

- más de 50 trabajadores

#### 3.3. Industria Ligera - Hasta 50 trabajadores

- más de 50 trabajadores

### 4. Espacios Abiertos

#### 4.1. Plazas y Explanadas

- Hasta 1000 m<sup>2</sup>

- de 1000 m<sup>2</sup> hasta 10000 m<sup>2</sup>

- más de 10000 m<sup>2</sup>

#### 4.2. Parques y Jardines

- Hasta 1 HA.

- de 1 ha. hasta 5 HA.

- de 5 has. hasta 50 HA.

- más de 50 HA.

### 5.- Infraestructura

#### 5. 1.Plantas, Estaciones y

Subestaciones - Cualquier Magnitud 4

#### 5.2. Torres, Antenas y Chimeneas

- Hasta 8 m. de altura

- de 8 m. hasta 30 m. de altura

- más de 30 m. de altura

#### 5.3. Depósitos y Almacenes - Cualquier Magnitud 2

#### 5.4. Cárcamos y Bombas Cualquier Magnitud 2

#### 5.5. Basureros Cualquier Magnitud 1

### 6. Agricultura y Ganadería

#### 6.1. Forestal - Hasta 50 trabajadores

- más de 50 trabajadores

#### 6.2. Agropecuario - Hasta 50 trabajadores

- más de 50 trabajadores

## **Capítulo XLII. De los Requerimientos para Uso de las Edificaciones por Personas con Capacidades Diferentes**

**Artículo 257.** Todas las construcciones de cualquier género que se destinen a uso público deberán cumplir con lo siguiente:

I. Si cuentan con escaleras en su acceso principal hacia la vía pública, deberán disponer de una rampa para dar servicio a personas en sillas de ruedas, con muletas o con aparatos ortopédicos. La superficie de las rampas deberá ser antiderrapante; en los casos en que éstas cuenten con una longitud mayor de 10.00 metros, deberán ser provistas de una plataforma horizontal de descanso, de cuando menos 150 centímetros de longitud por cada 10.00 metros. Cuando la altura por salvar sea superior a los 2.00 metros, deberá de solucionarse el acceso para personas discapacitadas mediante procesos mecánicos. Cuando una rampa tenga más de 6.00 metros de longitud, deberá dotársele de un pasamanos de 80 centímetros de altura, para auxilio de personas con prótesis o muletas.

II. No podrán ser utilizadas las rampas de servicio, carga y descarga para los fines descritos en la fracción anterior.

III. Las escaleras exteriores de los edificios de uso público deben contar con una pendiente suave, así como con un acabado antiderrapante y estar dotadas de pasamanos.

IV. Las puertas de acceso a los edificios que han de ser utilizadas por personas en silla de ruedas, deberán tener un claro totalmente libre de 120 centímetros.

V. Cuando menos uno de cada cinco teléfonos de servicio público que se instalen, debe contar con el disco y el auricular a no más de 120 centímetros de altura sobre el nivel del piso terminado. La impresión de la numeración de cuando menos uno de cada cinco teléfonos deberá ser en relieve.

VI. En todos los edificios públicos con escaleras en su interior, se deberá prever la instalación de elevadores y/o rampas, para los fines descritos en el presente Capítulo.

VII. Los elevadores en los edificios públicos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas: puertas de 95 centímetros de claro, cubo de 155 centímetros de profundidad por 170 centímetros de ancho, para permitir el giro fácil de una silla de ruedas. Deben contar con pasamanos; las puertas deben tener bordes sensibles a obstáculos, así como celdas fotoeléctricas.

VIII. Las escaleras interiores de las edificaciones de más de un nivel deben estar bien iluminadas con luz natural o artificial, y contar con descansos a intervalos adecuados, que proporcionen a las personas un lugar seguro; deberán pintarse con colores vivos que contrasten con el resto de los escalones y su superficie será de textura rugosa. Los descansos deben contar con pasamanos continuos en uno o ambos lados, de no más de 5 centímetros de ancho, para que las personas puedan sujetarse con seguridad; deben prolongarse 45 centímetros más allá del primer y último escalón, para brindar mayor seguridad, y contar con una protuberancia al final de la escalera para indicar dónde termina o inicia la misma.

IX. Se recomienda instalar vidrio inastillable, plástico, acrílico o policarbonato en las puertas corredizas y de doble abatimiento, con vista a ambos lados.

X. Los servicios sanitarios en los edificios de servicio público deberán contar al menos con dos cubículos destinados a dar servicio a personas con capacidades diferentes, ubicados preferentemente tan cerca como sea posible al vestíbulo de entrada.

XI. Los lavamanos para personas con capacidades diferentes en los sanitarios públicos deben tener una altura máxima de 80 centímetros, para permitir el acceso fácil desde una silla de ruedas; deben, así mismo, tener aislados los tubos interiores de agua caliente a fin de evitar quemaduras.

XII. En salas de conferencias, auditorios, teatros o cines, debe reservarse espacio para sillas de ruedas en una zona periférica, fuera del área de circulación. Así mismo, el acceso al estrado será mediante rampas o ascensores especiales para personas con capacidades diferentes.

XIII. Las bibliotecas de estantería abierta deben contar con una separación mínima de 120 centímetros entre los anaqueles para facilitar el paso de personas.

XIV. Las bibliotecas, en la medida de sus posibilidades, dispondrán de áreas para invidentes o débiles visuales, instalando cubículos que permitan hacer uso de grabadoras con audífonos, así como libros en sistema "braille."

XV. En supermercados y tiendas departamentales mayores de 1,000 metros cuadrados, se contará con un mínimo de dos unidades móviles individuales que faciliten la libre circulación de las personas con capacidades diferentes, dentro de estos establecimientos.

XVI. En las áreas urbanas donde existan alcantarillas de cualquier índole sobre las banquetas, deberá colocarse el señalamiento necesario para evitar tropiezos a las personas.

XVII. Los espacios de las instituciones educativas deberán construirse libres de barreras, para con ello permitir el uso adecuado de sus instalaciones por personas con discapacidad física, conforme al documento denominado "Elementos de Apoyo para el Discapacitado Físico," editado por el Instituto Mexicano del Seguro Social, y a lo dispuesto por este Reglamento.

## **Capítulo XLIII. De los Estacionamientos**

**Artículo 258.** Las edificaciones de acuerdo a su género y magnitud, deberán contar con espacios suficientes dentro del predio para el estacionamiento de vehículos, o al menos con los señalados en la siguiente matriz.

### **MATRIZ DE CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO**

#### **General**

#### **Particular Uso del suelo**

#### **Cantidad**

#### **Unidad Básica de Servicios (UBS)**

#### **Cajones por vivienda**

1.0

Habitacional

1.1 1.1.1 UNIFAMILIAR

- HASTA 150  
MAYORES DE  
150 M2

**Observaciones**

**General Particular Uso de suelo Cantidad**

**U.B.S.Unidad**

**Básica de**

**Servicios**

1.2.1 DUPLEX 100 M2

1.2.2 MULTIFAMILIAR 100 M2

1.2.3 CAMPESTRE (QUINTAS) 100 M2

2.1.1 ABARROTES, CARNICERIAS Y FRUTERIAS 25 M2

2.1.2 TORTILLERIAS Y PANADERÍAS 25 M2

2.2.1 ROPA, CALZADO, TELAS, ACCESORIOS Y REGALOS 25 M2

2.2.2 APARATOS ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, MUEBLES Y LINEA BLANCA 25 M2

2.2.3 ARTICULOS MEDICOS Y DE LABORATORIO 25 M2

2.2.4 ARTICULOS DEPORTIVOS 25 M2

2.2.5 COMPUTACIÓN Y SISTEMAS 25 M2

2.2.6 DULCERIAS 25 M2

2.2.7 INGENIERIA, DIBUJO, ARTICULOS FOTOGRAFICOS 25 M2

2.2.8 FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS 25 M2

2.2.9 INSTRUMENTOS MUSICALES 25 M2

2.2.10 JOYERIAS Y RELOJERIAS 25 M2

2.2.11 OPTICAS 25 M2

2.2.12 PAPELERIAS, REVISTERIAS, LIBRERÍAS Y COPIAS 25 M2

2.2.13 MERCERÍAS 25 M2

2.2.14 FLORERIAS 25 M2

2.2.15 REFACCIONES AUTOMOTRICES 25 M2

2.2.16 DISCOS Y CINTAS 25 M2

2.2.17 ARTICULOS DE REPARACIÓN Y PARA EL HOGAR 25 M2

2.2.18 ARTESANIAS 25 M2

2.2.19 JUGUETERÍAS Y BICICLETAS 25 M2

2.2.20 ARTICULOS ESPECIALIZADOS 25 M2

2.2.21 MASCOTAS Y ANIMALES DOMESTICOS 25 M2

2.2.22 VIVEROS 50 M2

2.2.23 VINOS Y LICORES 25 M2

2.2.24 SERVICAR 25 M2

2.2.25 DEPOSITOS 25 M2

2.3.1 CENTROS COMERCIALES 25 M2  
2.3.2 TIENDAS DE DEPARTAMENTOS 25 M2  
2.3.3 TIENDAS DE AUTOSERVICIO 25 M2  
2.3.4 TIENDAS DE CONVENIENCIA 20 M2  
2.3.5 MERCADOS POPULARES Y TIANGUIS 30 M2  
2.4.1 GASOLINERAS 200 M2 DE TERRENO  
2.4.2 GASERAS 100 M2 DE TERRENO  
2.5.1 DE CONSTRUCCIÓN 100 M2  
AREA DE EXHIBICIÓN Y  
VENTA  
2.5.2 ELÉCTRICOS Y REFACCIONES PARA APARATOS ELÉCTRICOS,  
DOMESTICOS Y DE OFICINA 30 M2  
AREA DE EXHIBICIÓN Y  
VENTA  
2.5.3 FERRETERÍAS, TLAPALERIAS Y PLOMERÍAS 25 M2  
AREA DE EXHIBICIÓN Y  
VENTA  
2.5.4 VIDRIERAS 40 M2  
AREA DE EXHIBICIÓN Y  
VENTA  
2.5.5 BODEGAS DE PRODUCTOS INOFENSIVOS 100 M2  
AREA DE EXHIBICIÓN Y  
VENTA  
2.5.6 BODEGAS DE MORTEROS 100 M2  
AREA DE EXHIBICIÓN Y  
VENTA  
2.5.7 PRODUCTOS CONTAMINANTES 100 M2  
AREA DE EXHIBICIÓN Y  
VENTA  
2.5.8 PRODUCTOS PELIGROSOS 100 M2  
AREA DE EXHIBICIÓN Y  
VENTA  
2.5.9  
CENTROS DE ACOPIO DE MATERIALES RECICLABLES (CHATARRA,  
VIDRIO, CARTÓN, ETC) 100 M2  
AREA DE EXHIBICIÓN Y  
VENTA  
2.5.10 MATERIALES DIVERSOS (MAT. PRIMAS) 100 M2

AREA DE EXHIBICIÓN Y  
VENTA

2.6.1 AUTOMÓVILES, CAMIONES 50 M2

DE TERRENO, INCLUYE

PATIO DE MANIOBRAS

2.6.2 MAQUINARIA E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS DE CONSTRUCCIÓN 50 M2

DE TERRENO, INCLUYE

PATIO DE MANIOBRAS

2.6.3 MOTOCICLETAS Y/O LANCHAS 50 M2

DE TERRENO, INCLUYE

PATIO DE MANIOBRAS

**1 Cajón por:**

2.6 VENTA DE VEHÍCULOS Y

ACCESORIOS

1.0 HABITACIONAL 1.2

2.0 COMERCIO

2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS

2.2 TIENDAS DE ESPECIALIDADES

2.3 TIENDAS Y ALMACENES

2.4 TIENDAS Y ALMACENES

2.5 VENTA DE MATERIALES

**Observaciones**

**General Particular Uso de suelo Cantidad**

**U.B.S. Unidad**

**Básica de**

**Servicios**

3.1.1 AGENCIAS DE VIAJES 20 M2

3.1.2 ALQUILER DE SILLAS, MESAS Y LOZA 40 M2

3.1.3 ALQUILER DE ROPA 40 M2

3.1.4 ALQUILER DE VEHICULOS 40 M2

3.1.5 BAÑOS, SANITARIOS PUBLICOS, SAUNA Y MASAJE (SPA) 10 M2

3.1.6 ESTUDIOS FOTOGRAFICOS 40 M2

3.1.7 LAVANDERIAS Y TINTORERIAS 40 M2

3.1.8 PELUQUERIAS, ESTETICAS Y SALAS DE BELLEZA 30 M2

3.1.9 SASTRERÍAS Y TALLERES DE COSTURA 40 M2

3.1.10 REPARACIÓN DE CALZADO 40 M2

3.2.1 APARATOS ELECTRODOMESTICOS 40 M2

3.2.2 LIMPIEZA DE OFICINAS, HOGARES E INDUSTRIA 40 M2

3.2.3 MANTENIMIENTO DE JARDINES 30 M2

3.2.4 REPARACIÓN Y TAPICERIA DE MUEBLES 40 M2

3.2.5 REPARACIÓN DE EQUIPO DE OFICINAS 40 M2

3.2.6

SERVICIOS ESPECIALIZADOS (FUMIGACIÓN, IMPERMEABILIZACIÓN, GRUAS, MUDANZAS) 40 M2

3.3.1 LAVADOS Y ENGRASADOS 50 M2 DE TERRENO

3.3.2 ENDEREZADO Y PINTURA 50 M2

3.3.3 VULCANIZADORAS 50 M2

3.3.4 ALINEACIÓN, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS 50 M2

3.3.5 VENTA, INSTALACIÓN Y CARGA DE ACUMULADORES 50 M2

3.3.6 TALLERES ELECTRICOS AUTOMOTRICES 50 M2

3.3.7

REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE TRAILERS, GRUAS Y VEHÍCULOS PESADOS 50 M2

3.3.8 TALLERES MECANICOS AUTOMOTRICES 50 M2

3.3.9 AFINACIÓN, LUBRICACIÓN Y VERIFICACIÓN VEHICULAR 50 M2

3.3.10 TAPICERIA AUTOMOTRIZ 50 M2

3.4.1 CAFÉS, FONDAS Y RESTAURANTES 10 M2

3.4.2 REFRESQUERIAS Y NEVERIAS 10 M2

3.4.3 COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RAPIDA (SNACKS) 25 M2

3.4.4 BEBIDAS PREPARADAS PARA LLEVAR 25 M2

3.5.1 AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTOS UNO CADA TRES

3.5.2 CENTROS DE CONVENCIONES 10 M2

3.5.3 FERIAS O CIRCOS TEMPORALES 20 M2 DE TERRENO

3.5.4 AUTOCINEMAS

3.5.5 DISCOTECAS 10 M2

3.5.6 CENTROS NOCTURNOS 10 M2

3.5.7 SALONES DE BAILE CON RODEO 10 M2

3.5.8 RENTA DE VIDEO 30 M2

3.6.1

CENTROS DE ADIESTRAMIENTO FISICO (ARTES MARCIALES, AEROBICS, ETC.) 10 M2

3.6.2 CANCHAS DEPORTIVAS

3.6.3 CENTROS O CLUBES DEPORTIVO 80 M2 DE TERRENO

3.6.4

ESTADIOS, VELÓDROMOS, GALGODROMOS, HIPÓDROMOS, EQUITACIÓN, LIENZO CHARRO, PLAZAS DE TOROS UNO CADA CUATRO BUTACAS

3.6.5 JUEGOS ELECTRÓNICOS 20 M2  
3.6.6 BOLICHES, BILLARES, PATINAJE, JUEGOS DE MESA 10 M2  
3.7.1 CENTROS CULTURALES 10 M2  
3.7.2 CLUBES SOCIALES 10 M2  
3.7.3 SALONES PARA EVENTOS SOCIALES 10 M2  
3.7.4 SALONES DE FIESTAS INFANTILES 10 M2  
3.7.5 QUINTAS PARA EVENTOS SOCIALES 10 M2  
3.8.1 CASAS DE ASISTENCIAS, INTERNADOS 4 CAMAS  
3.8.2 ESTACIONAMIENTOS PARA CASA-REMOLQUES  
3.8.3 MOTELERÍA \*\* UNO CADA HABITACIÓN  
3.8.4 HOTELES \*\* 40 M2  
3.9.1 OFICINAS 30 M2  
3.9.2  
CASAS DE BOLSA, CASAS DE CAMBIO, BANCOS, CAJAS DE AHORROS,  
SEGUROS 10 M2  
3.10.1  
OFICINAS GUBERNAMENTALES (FEDERALES, ESTATALES, MUNICIPALES) 20 M2  
3.10.2 ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS 20 M2  
3.10.3 EDIFICIOS DE SINDICATOS Y PARTIDOS POLÍTICOS 20 M2  
3.10.4 CONSULADOS Y EMBAJADAS 20 M2  
3.11.1 BOMBEROS 40 M2  
3.11.2 CENTRALES DE POLICIA, TRANSITO Y PROTECCIÓN CIUDADANA 10 M2  
3.11.3 CASSETAS DE POLICIA, PROTECCIÓN CIUDADANA 10 M2  
3.11.4 ENCIERRO DE VEHICULOS 100 M2 DE TERRENO PARA  
3.12.1 IGLESIAS Y LUGARES DE CULTO UNO CADA CUATRO  
3.12.2 SEMINARIOS Y CONVENTOS 200 M2  
3.13.1 CREMATORIOS 10 M2  
3.13.2 AGENCIAS DE INHUMACIÓN (FUNERARIA) 10 M2  
3.13.3 CEMENTERIOS 500 M2 DE TERRENO  
3.14.1 AGENCIAS DE CORREOS Y TELÉGRAFOS 40 M2  
3.14.2 AGENCIAS DE TELÉFONOS 40 M2  
3.14.3 CENTRAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS 40 M2  
3.14.4 CENTRAL DE TELÉFONOS 40 M2  
3.14.5 ESTACIONES DE TV Y RADIO 20 M2  
3.14.6 ESTUDIOS DE GRABACIÓN 30 M2  
3.14.7 MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA 20 M2  
3.14.8 ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS  
3.14.9 TERMINAL DE AUTOBUSES (FORÁNEOS, URBANOS Y TAXIS) 50 M2

- 3.14.10 TERMINAL DE TRANSPORTES DE CARGA 50 M2
- 3.14.11 TERMINAL DE FERROCARRILES DE CARGA 50 M2
- 3.14.12 TERMINAL DE TRANSPORTE AÉREO 20 M2

**1 Cajón por:**

SEGÚN DICTAMEN TÉCNICO

3.13 SERV. FUNERARIOS

3.14 COMUNICACIÓN Y  
TRANSPORTE

3.6 DEPORTES Y

RECREACIÓN

3.7 RECREACIÓN SOCIAL

3.8 ALOJAMIENTO

3.10 ADMINISTRACIÓN  
PUBLICA

3.11 SEGURIDAD

3.12 SERV. RELIGIOSO

3.1 SERVICIOS PERSONALES

3.9 ADMÓN. PRIVADA

3.2 REPARACIÓN Y  
MANTENIMIENTO

3.3 SERVICIOS  
AUTOMOTRICES

3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS

3.5 ENTRETENIMIENTO

3.0 SERVICIOS

\*\* Los estacionamientos son exclusivos para las habitaciones, los demás servicios como restaurantes, salones, bares, se analizarán independientemente y se agregarán al área de estacionamiento

**Observaciones**

**General Particular Uso de suelo Cantidad**

**U.B.S.Unidad**

**Básica de**

**Servicios**

3.15.1 CLINICAS, CENTROS DE SALUD Y DISPENSARIOS 2 CONSULTORIO

3.15.2 CONSULTORIOS MEDICOS 10 M2

3.15.3 HOSPITALES Y CENTROS MEDICOS 30 CAMAS

3.15.4 PUESTOS DE SOCORRO (CRUZ VERDE, CRUZ ROJA) 50 M2

3.15.5 LABORATORIOS DE ANÁLISIS CLINICOS, MEDICOS, DENTALES Y

RADIOGRAFIAS 20 M2

3.16.1 CASAS DE ANCIANOS 100 M2

3.16.2 CENTROS DE INTEGRACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR 40 M2

3.16.3 GUARDERIAS Y CASAS DE CUNA 4 HABITACIONES

3.16.4 ORFANATORIOS 100 M2

3.17.1 CENTRO ANTIRRABICO, PERRERA MUNICIPAL 100 M2

3.17.2 CLINICAS, HOSPITALES Y ESTETICAS VETERINARIOS 20 M2

3.18.1 EDUCACIÓN PREESCOLAR 150 M2

3.18.2 PRIMARIA UNO CADA AULA

3.18.3 SECUNDARIA SEIS CADA AULA

3.18.4 PREPARATORIA DIEZ CADA AULA

3.18.5 NORMALES DIEZ CADA AULA

3.18.6 INSTITUTOS TÉCNICOS Y ACADEMIAS DIEZ CADA AULA

3.18.7 TECNOLÓGICOS Y UNIVERSIDADES SEIS CADA AULA

3.18.8 ESCUELAS PARA NIÑOS ATÍPICOS 60 M2

3.18.9 CENTROS DE ACTUALIZACION PROFESIONAL 25 M2

3.18.10 CAMPOS EXPERIMENTALES

3.18.11 CENTROS DE INVESTIGACIÓN Y LABORATORIOS 25 M2

3.18.12 OBSERVATORIOS METEREOLÓGICOS Y ASTRONÓMICOS 100 M2

3.19.1 SALAS DE EXPOSICIONES 40 M2

3.19.2 MUSEOS, PINOTECAS, CASAS DE CULTURA 20 M2

3.19.3 JARDINES BOTÁNICOS Y ZOOLÓGICOS 20 M2

3.19.4 ARCHIVOS PUBLICOS 50 M2

3.19.5 BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS, CENTROS DE INFORMACION 30 M2

3.20.1 ELABORACIÓN DE PASTELES, DULCES, MERMELADAS, SALSAS Y SIMILARES 60 M2

3.20.2 ARTICULOS DE CERÁMICA 60 M2

3.20.3 COSTURA Y BORDADO 60 M2

3.20.4 JOYERIA Y ORFEBRERIA 60 M2

4.1.1 INOFENSIVA 100 M2

4.1.2 MOLESTA 100 M2

4.1.3 CONTAMINANTE 100 M2

4.1.4 PELIGROSA 100 M2

5.1.1 JARDINES, PLAZAS 400 M2 DE TERRENO

5.1.2 PARQUES DE DIVERSIONES 400 M2 DE TERRENO

6.2.1 DE ENERGIA ELECTRICA 50 M2

6.2.2 DE PRESION DE GAS 50 M2

6.2.3 DE BOMBEO DE AGUA 50 M2

6.2.4 DE TRATAMIENTOS DE AGUAS NEGRAS 30 M2

- 6.3.1 TANQUES DE AGUA 30 M2
- 6.3.2 TANQUES DE COMBUSTIBLE (ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN) 100 M2
- 6.3.3 TANQUES DE GAS DOMESTICO (ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN) 100 M2
- 6.3.4 TANQUES DE GAS INDUSTRIAL 100 M2
- 6.3.5 TANQUES DE PRODUCTOS QUIMICOS 100 M2
- 6.4.1 DEPOSITOS DE DESECHOS DOMESTICOS, RELLENOS SANITARIOS
- 6.4.2 ESTACIONES DE TRANSFERENCIA 50 M2
- 6.4.3 PLANTA DE PROCESAMIENTO DE BASURA Y DESECHOS ORGANICOS 50 M2
- 6.4.4
- ALMACENAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS BIOLÓGICO INFECCIOSOS  
50 M2
- 6.4.5 MANEJO Y ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS RADIOACTIVOS 50 M2
- 6.4.6 INCINERACIÓN DE BASURA 50 M2
- 3.16 ASISTENCIA SOCIAL
- 3.15 SALUD
- 1 Cajón por:**
- 5.0 ESPACIOS ABIERTOS 5.1 ESPACIOS
- 6.1 PLANTAS, ESTACIONES Y SUBESTACIONES
- 6.2 DEPOSITOS Y ALMACENES
- 6.3 BASUREROS
- 4.0 INDUSTRIA 4.1
- 3.17 ASISTENCIA ANIMAL
- 3.18 EDUCACION
- 3.19 CULTURA
- 3.20 MANUFACTURAS
- DOMESTICAS
- 3.0 SERVICIOS

Clave 3.3. Todos los incisos. se deberá calcular independientemente el área de estacionamiento y el área de mantenimiento y reparación.

Clave 3.18. Incisos 3.18.1 al 3.18.9. Aula tipo: capacidad máxima 40 alumnos. en los casos de aulas con capacidad para menos de 25 alumnos podrá requerirse la mitad de los cajones que estipula la norma, previo dictamen de la **dirección**. Cualquier otra edificación o servicio no comprendido en esta matriz, se sujetará a estudio y resolución por parte de la **dirección**.

Cuando en un mismo predio se encuentren establecimientos con diferentes giros y usos, la dotación total de estacionamiento será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

Los espacios para estacionamientos a que se refiere este artículo no deberán utilizarse como patios de maniobras.

**Artículo 259.** Las medidas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 metros por 2.50 metros. El cajón de estacionamiento para camiones deberá tener una dimensión de 4.00 metros por 12.00 metros. En los estacionamientos públicos se podrá permitir hasta 30% de cajones para automóviles compactos; su magnitud será de 4.20 metros por 2.20 metros.

Todos los estacionamientos deberán destinar un cajón por cada 50 o fracción para uso exclusivo de personas discapacitadas. tales cajones deberán estar debidamente indicados y estarán ubicados tan cerca como sea posible de la entrada a la edificación; en estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 metros por 3.80 metros.

**Artículo 260.** Las edificaciones existentes que no cumplan, dentro de su predio, con los espacios de estacionamiento establecidos por este reglamento, podrán usar para tal efecto, otros predios siempre que éstos se encuentren a una distancia menor o igual a 100 metros de la edificación y que el uso del suelo sea permitido o condicionado conforme al plan director, así como su ubicación no interfiera con vialidades primarias y el o los propietarios de dicha edificación sean los mismos propietarios del terreno que servirá para estacionamiento, marginándose la escritura en las oficinas del registro público, con el fin de que el predio en cuestión no pueda enajenarse individualmente sin autorización, pues forma parte de la edificación para la que funge como estacionamiento. En estos casos se deberán colocar letreros en las edificaciones, señalando la ubicación del estacionamiento, y en este último se deberá señalar la edificación a la que da servicio.

Cuando por alguna circunstancia el propietario de una edificación existente no esté en posibilidad de proporcionar estacionamiento y no exista forma de que adquiera un terreno cercano que pudiera servir para ese fin, el propietario podrá brindar el servicio rentando un predio, siempre y cuando éste cumpla con los requisitos señalados en el párrafo anterior, previa autorización de la **dirección**. En este caso, el contrato de arrendamiento ratificado ante notario público deberá ser de cinco años como mínimo, quedando obligado el arrendatario a renovarlo o a arrendar otro con las mismas condiciones. toda edificación para la que se solicite licencia de construcción, será autorizada solamente si cumple con el área de estacionamiento requerida por este reglamento.

**Artículo 261.** Todo espacio utilizado como estacionamiento deberá estar ordenado, marcado y debidamente bardeado en sus colindancias con predios vecinos, y drenado adecuadamente. deberán construirse protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles; las columnas y muros que limiten los cajones de estacionamiento, deberán tener una banqueta de 15 centímetros de altura y 30 centímetros de ancho mínimo. las columnas deberán estar pintadas con colores que hagan resaltar dicho elemento estructural. el área de circulación de los vehículos deberá estar separada del área peatonal. las rampas tendrán una pendiente máxima de 15% con un ancho mínimo en recta de 2.50 metros y en curva de 3.50 metros, los estacionamientos de

sótano deberán estar adecuadamente ventilados e iluminados, y contar con señalamientos adecuados; deberán tener una caseta de control.

#### **Capítulo XLIV. De las Construcciones Medianeras**

**Artículo 262.** Cada propietario de una pared común podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga respecto a los otros propietarios; podrá, por tanto, edificar, apoyando su obra en la pared común o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás copropietarios.

En caso de resistencia de los otros propietarios, se arreglarán por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra, siempre y cuando se derive de un dictamen de riesgo, no perjudique los derechos de aquellos. En caso de existir conflicto entre los propietarios, se dejarán a salvo sus derechos para que los ejerciten en la vía y forma que más convengan a sus intereses, para que una vez emitida la resolución correspondiente por parte de la autoridad judicial competente, la **Dirección** resuelva lo conducente.

**Artículo 263.** En las paredes medianeras no se permitirá hacer molduras, cornisas, vanos para puertas y ventanas, salidas hacia el lado vecino, ni colocar canales o salientes para recibir las aguas de los techos aunque las conduzcan al predio en el que se ejecutan estas obras.

**Artículo 264.** Cuando el propietario de una edificación, trate de derribar las paredes divisorias de una edificación, que no sean medianeras, tendrá la obligación de advertir a los propietarios de las paredes contiguas y poner los apeos y tomar las precauciones necesarias para la seguridad de los colindantes.

**Artículo 265.** Las paredes medianeras deberán construirse con las características y especificaciones señaladas en el proyecto autorizado.

**Artículo 266.** Cuando una pared contigua, cargada sobre otra medianera se halle desplomada hacia la pared del vecino de modo que exceda de la mitad de la medianera, su dueño tiene la obligación de reconstruirla o componerla a su costa. En este caso, la denuncia puede hacerse bajo los conceptos:

- I. Cuando la pared se introduzca en terreno ajeno y estorbe a la nueva edificación, y
- II. Cuando el desplome exceda de la mitad del grueso de la pared.

**Artículo 267.** En los casos de reconstrucción de una pared medianera, los propietarios y el inspector de la **Dirección**, en su caso, deberán tener presente el estado de la pared al verificarse

el deterioro, y comunicarlo a la **Dirección** quien fijará el tiempo que se juzgue necesario para su reconstrucción o reparación.

**Artículo 268.** La **Dirección**, previo estudio técnico elaborado por un perito especialista en estructuras y presentado por alguno de los propietarios, podrá declarar la necesidad de la reconstrucción de una pared medianera cuando ésta presente grietas o hendiduras, o cuando, hallándose al descubierto en todo o en parte, le falte el guarnecido por alguna de sus caras; cuando, tratándose de pared de cercamiento, la albarrada esté estropeada; y cuando esté desplomada o aparezca con una deformación en algún lado, igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su elevación.

**Artículo 269.** Los sótanos que colinden con pared medianera deberán revestirse con material impermeable.

#### **Capítulo XLV. De las Demoliciones y Desmantelamientos**

**Artículo 270.** Para poder efectuar la demolición o desmantelamiento de una edificación, será necesario obtener previamente la licencia de la **Dirección**.

**Artículo 271.** Se deberán tomar las precauciones necesarias para evitar que cuando se lleve a cabo una demolición o desmantelamiento, se causen daños a los predios vecinos o en la vía pública, tanto por los efectos propios de la demolición, como por el empleo de puntales, vigas, armaduras o cualquier otro medio de protección.

**Artículo 272.** El propietario del predio y el Director Responsable de Obra, en su caso, promoverán, vigilarán y serán responsables de que los trabajadores, para efectuar los trabajos de demolición o desmantelamiento, usen el equipo necesario para su protección personal, tales como anteojos de protección, máscaras contra polvo, caretas, cascos, guantes, botas, redes o cualquier otro implemento que sea necesario, de acuerdo con el tipo de demolición o desmantelamiento que se efectúe, y avisar con anticipación a los propietarios de los predios colindantes.

**Artículo 273.** El Director Responsable de Obra, encargado de la demolición o desmantelamiento, estará obligado a informar al propietario de la naturaleza de las obras que habrá de ejecutar para no afectar intereses de terceros.

**Artículo 274.** Cuando las demoliciones o desmantelamiento se estén ejecutando en forma inadecuada, insegura o con peligro o molestias graves hacia los colindantes u otros vecinos del lugar, la **Dirección** ordenará la suspensión de los trabajos, aun cuando se hubiera otorgado la

licencia de demolición o desmantelamiento correspondiente y dictará las medidas necesarias de protección a costa del propietario, independientemente de las sanciones a que pudiera hacerse acreedor el Director Responsable de Obra.

**Artículo 275.** En caso de que una edificación se encuentre en estado de evidente ruina, la **Dirección**, previo dictamen del estado de la construcción realizado por un especialista en estructuras o por la Unidad Municipal de Protección Civil, podrá ordenar las medidas que juzgue necesarias para mantener la seguridad pública, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera hacerse acreedor el propietario del inmueble.

**Artículo 276.** En ningún caso se usarán explosivos para efectuar demoliciones, a menos que se cuente con la documentación que avale la experiencia del responsable de la demolición en este ramo.

#### **Capítulo XLVI. De los Pavimentos**

**Artículo 277.** Se entiende por pavimento, la capa o conjunto de capas comprendidas entre la terracería y la superficie de rodamiento colocado en carreteras y vías públicas, cuya función principal es soportar las cargas rodantes y transmitir las a la terracería, distribuyéndolas en tal forma que no se produzcan deformaciones que deterioren el pavimento.

**Artículo 278.** La **Dirección** determinará, la especificación del tipo de pavimento que habrá de ser colocado en nuevos fraccionamientos, así como las especificaciones que deberán cumplir los materiales a usarse en los pavimentos.

**Artículo 279.** Para la ruptura del pavimento de las vías públicas, en caso de ejecución de alguna obra, será requisito indispensable recabar, previo al inicio de los trabajos, la autorización de la **Dirección**, la cual señalará las condiciones bajo las que deberán ser desarrollados los trabajos y fijará el tiempo necesario para la correcta reparación de la vía, considerando la magnitud de la ruptura. Para garantizar el pago del costo de las posibles reparaciones, quien haga la ruptura a partir de 10 metros lineales, otorgará una fianza equivalente al 10% del monto de la obra ejecutada, en el entendido de que, transcurrido el plazo fijado sin llevar a cabo las reparaciones, la dependencia municipal correspondiente efectuará las mismas y hará efectiva la fianza para cubrir los gastos erogados.

En caso de que las compañías prestadoras de servicios públicos requieran hacer cortes o rupturas de la vía pública con objeto de reparar fugas en sus instalaciones, podrán realizar los trabajos correspondientes, dando aviso a la **Dirección** dentro del término de tres días hábiles siguientes a la ejecución de los mismos, para que la Dirección de Obras Públicas verifique la calidad de la obra

ejecutada. En caso de que no se de el aviso de los trabajos realizados o que las obras no cumplan con las especificaciones técnicas, la **Dirección** aplicará las medidas y sanciones correspondientes.

## **Capítulo XLVII. De las Guarniciones y Banquetas**

**Artículo 280.** Se entiende por guarnición, el cordón cuneta construido entre el arroyo de la calle y la banqueta de la cual forma parte, con el objeto de delimitar uno de la otra, proteger las banquetas y contener su relleno.

**Artículo 281.** Las guarniciones que se construyan para los pavimentos serán de concreto hidráulico, con una resistencia a la compresión  $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ . Éstas podrán ser coladas en el lugar o prefabricadas.

**Artículo 282.** Las guarniciones de tipo recto, deberán ser de sección trapezoidal, con su pendiente hacia el pavimento, de 20 centímetros de base inferior, 15 centímetros de corona y 35 centímetros de altura; deben sobresalir 15 centímetros del pavimento. Las guarniciones del tipo “pecho de paloma” serán de 35 centímetros x 35 centímetros, con un ancho de corona de 15 centímetros. Las guarniciones prefabricadas seguirán las mismas normas del tipo recto y deberán ser unidas con mortero 1:7, y estarán asentadas sobre una plantilla de concreto 1:2:7 de 30 centímetros de espesor mínimo.

**Artículo 283.** La construcción de las guarniciones coladas en el lugar deberá hacerse sobre terreno firme nivelado y compactado, de acuerdo con el nivel de alineamiento, ya sea definido en el proyecto de fraccionamiento, o bien, determinado por la **Dirección**.

**Artículo 284.** Queda estrictamente prohibido colocar junto a las guarniciones, varillas, ángulos, tubos o cualquier otro objeto que, aun teniendo la finalidad de protegerlas, constituyan peligros para la integridad física de las personas.

**Artículo 285.** Se entiende por banqueta a la porción de la vía pública destinada al tránsito de peatones. El ancho mínimo de la banqueta será de 2.00 metros, salvo que las construcciones existentes no permitan esta sección.

**Artículo 286.** Las banquetas deberán construirse con concreto hidráulico, con resistencia mínima de  $150 \text{ kg/cm}^2$  a los veintiocho días, espesor mínimo de 8 centímetros y pendiente transversal de 1.5% a 2%, con sentido hacia el arroyo de la calle.

**Artículo 287.** El concreto de las banquetas estará apoyado sobre una capa de terracería, sometida previamente a una compactación, cuando menos con pisón de mano.

**Artículo 288.** El acabado de las banquetas será integral y con una superficie floteada con llana o escobillada.

**Artículo 289.** Excepcionalmente, la **Dirección** podrá autorizar la construcción de banquetas con otros materiales, fijando en esos casos las especificaciones que se deban cumplir y siempre que contribuyan al mejor ornato de la vía pública y no ocasionen perjuicios al peatón.

**Artículo 290.** En las banquetas y accesos a lugares públicos, sean éstos abiertos, como calles, plazas y jardines, o cerrados, como en el caso de edificios, se deberá prever la ubicación de una o varias rampas que faciliten el acceso a minusválidos, tomando en cuenta la normatividad en la materia.

**Artículo 291.** Cuando la **Dirección** requiera verificar la calidad de las obras a que se refiere este capítulo, podrá solicitar al ejecutor el informe con resultados satisfactorios de las pruebas efectuadas en los materiales utilizados en la construcción, avaladas por un laboratorio establecido en la entidad.

## **Capítulo XLVIII. De las Cimentaciones**

**Artículo 292.** Toda construcción deberá estar soportada por medio de una cimentación apropiada. La cimentación es el conjunto formado por la subestructura y el suelo. La subestructura recibe las cargas de la edificación y la reacción del suelo. Las cimentaciones deberán ser diseñadas con base en las normas técnicas correspondientes y construidas de acuerdo con los materiales, secciones y características indicadas en la memoria de cálculo.

**Artículo 293.** El desplante de cualquier cimentación se hará al nivel de la profundidad señalada en el proyecto. La superficie de desplante tendrá las dimensiones, la resistencia y las características que señale el proyecto. Las zapatas y los cimientos deberán estar desplantados en terreno firme, por debajo de la capa de tierra vegetal o de desechos sueltos. Se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales siempre que se cumpla con lo que se indica en el Artículo 294 de este Reglamento.

**Artículo 294.** Solo se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales cuando se demuestre que éstos son compactos o que se compactarán adecuadamente para este fin y que no contienen materiales susceptibles de consolidarse a largo plazo que puedan ocasionar asentamientos. En los rellenos se tendrá cuidado con el flujo natural del agua, tomando las provisiones necesarias para canalizar

adecuadamente los escurrimientos. Para la especificación y el control de la compactación de los materiales empleados en rellenos, el grado de compactación no deberá ser menor de 90% Proctor. Estas compactaciones, deberán ser verificadas por un laboratorio de control de calidad con experiencia en este tipo de estudios. Queda a cargo del Director Responsable de Obra la aceptación de los materiales de relleno y la verificación del procedimiento usado para la obtención del grado de compactación.

**Artículo 295.** Cuando se pretendan utilizar métodos especiales de cimentación, el Director Responsable de Obra deberá dar aviso a la **Dirección**, presentando los resultados de los estudios y las pruebas técnicas a que hubieren sido sometidos dichos métodos.

**Artículo 296.** Los muros cargadores, dependiendo de la capacidad de carga del terreno y de su compresibilidad, se podrán cimentar sobre zapatas corridas de mampostería de piedra natural, con dalas de concreto reforzado, o sobre zapatas corridas de concreto, provistas de trabes de rigidez o sobre losas corridas de cimentación.

#### **Capítulo XLIX. De las Excavaciones**

**Artículo 297.** En un predio no pueden hacerse excavaciones que debiliten el suelo de sustentación de las propiedades vecinas o que transmitan vibraciones que puedan ocasionar fisuras o grietas a los muros de dichas propiedades. Para ello deben preverse y efectuarse las obras de consolidación necesarias para evitar dichos daños.

**Artículo 298.** Si por la naturaleza del terreno fuere preciso realizar las excavaciones por medio de explosivos, queda prohibido efectuar las detonaciones a cielo abierto, debiendo tomarse las precauciones necesarias de seguridad para evitar que los fragmentos del terreno se dispersen. Es obligación del propietario o poseedor contar con el Permiso de Uso de Explosivos, de la Secretaría de la Defensa Nacional, y acatar los requisitos y las disposiciones contenidas en la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos, y su Reglamento; así como las que la unidad administrativa municipal competente establezca.

**Artículo 299.** Siempre que se vaya a efectuar una detonación, se deberá prevenir a los ocupantes de los predios vecinos, así como tomar las precauciones necesarias para evitar que puedan ser dañados peatones y automovilistas que circulen en las calles próximas al lugar donde se esté efectuando la excavación.

**Artículo 300.** Será obligación del propietario o poseedor y del Director Responsable de Obra, en su caso, responder de los daños que se ocasionen a terceros por el mal uso de los explosivos, o por no haberse tomado las previsiones necesarias en su utilización.

**Artículo 301.** Si en el proceso de una excavación se encuentran restos arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación y notificar el hallazgo al Instituto Nacional de Antropología e Historia.

### **Capítulo L. De los Terraplenes o Rellenos**

**Artículo 302.** La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno serán adecuadas a la finalidad del mismo. De este modo, cuando un relleno vaya a ser contenido por muros, deberán ser tomadas las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los del proyecto. Deberá prestarse especial atención a la construcción de drenes, filtros y otras obras, tendientes a controlar empujes hidrostáticos.

**Artículo 303.** Los rellenos que vayan a recibir las cargas de una construcción deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios, de acuerdo con un estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio de control de calidad registrado. Deberá controlarse el grado de compactación y contenido de humedad, mediante ensayos de laboratorio y campo.

**Artículo 304.** En el caso de rellenos de aceras, patios y pisos habitables, éstos deberán hacerse en capas de 15 centímetros de espesor como máximo, proporcionando la compactación necesaria con la aplicación de un pisón de mano o hidroneumático.

### **Capítulo LI. De las Cimbras y Andamios**

**Artículo 305.** Para efectos de este Reglamento, se entiende por cimbra el armazón que sostiene el peso de un arco u otro elemento estructural destinado a salvar un vano, en tanto no está en condiciones de sostenerse por sí mismo; se entiende por andamio el armazón provisional de rodillos y tabloncillos o de tubos metálicos con plataformas, desde los cuales se ejecutan las obras de un edificio, o la pintura o limpieza de la fachada. En la construcción y colocación de obras falsas y de cimbras deberá observarse lo siguiente:

I. La obra falsa y la cimbra, deberán ser suficientemente resistentes y rígidas, y tendrán los apoyos adecuados para evitar deformaciones que no hayan sido tomadas en cuenta en el proyecto. Las juntas de las cimbras serán tales que garanticen la retención de lechada.

II. Los elementos estructurales deberán permanecer cimbrados el tiempo necesario para que el concreto alcance la resistencia suficiente para soportar el peso propio, más las cargas a que vaya a estar sujeto durante la construcción.

**Artículo 306.** Las cargas que actúen en las cimbras no deberán exceder a las especificadas en los planos correspondientes o en el libro de bitácora de la obra. Durante la ejecución de la obra no deberán aplicarse cargas concentradas que no hayan sido consideradas en el diseño de las cimbras.

**Artículo 307.** Las cimbras deberán ser desplantadas sobre superficies firmes, capaces de soportar la carga a que serán sometidas. Cuando sea necesario, podrán ser usados “arrastres” que repartan adecuadamente la carga. Cuando en el proceso de la construcción sea necesario apoyar las cimbras sobre elementos de concreto que no hubieren alcanzado su resistencia de diseño o sobre suelos poco compactos, deberán ser tomadas las precauciones necesarias para evitar movimientos de los apoyos y daños en los elementos de concreto referidos. Cuando la superficie en la que se vaya a apoyar la cimbra no constituya un plano horizontal, deberán ser tomados en cuenta los componentes horizontales de las reacciones en los apoyos de los pies derechos. Para el caso de las cimbras de más de 4.00 metros de altura se deberá contar con la memoria del diseño en la que se incluya el sistema de contraventeo que se intente utilizar.

**Artículo 308.** El Director Responsable de Obra deberá verificar que previamente al colado de cualquier elemento de concreto de la estructura, la cimbra correspondiente presente las características asentadas en los proyectos arquitectónicos y estructurales. Dicha verificación deberá anotarse en el libro de la bitácora.

**Artículo 309.** Es obligación de quien ejecute obras colindantes con la vía pública, obtener la autorización de la **Dirección** para colocar los dispositivos de seguridad y protección, o tapias, sobre la misma vía, para proteger a terceros de peligros o perjuicios. La autorización especificará plazos y condiciones para la instalación de dichos dispositivos.

**Artículo 310.** Las tapias deberán ser construidas de madera, lámina, concreto, mampostería o cualquier otro material que ofrezca garantía de seguridad, proporcione estabilidad adecuada y sus superficies no tengan resaltes que puedan causar daños o poner en peligro a los peatones.

**Artículo 311.** El Director Responsable de Obra será el responsable de supervisar que las tapias se conserven en buenas condiciones de estabilidad e imagen.

**Artículo 312.** Los equipos y los materiales destinados a la obra, y los escombros que provengan de ella, deberán quedar colocados dentro del predio, de tal manera que en ningún caso sea obstruida la vía pública. Salvo casos especiales, la tapia deberá tener solamente una puerta de entrada que deberá mantenerse cerrada bajo la responsabilidad del propietario y del Director Responsable de Obra, para controlar el acceso a la obra.

**Artículo 313.** Cuando la obra requiera andamios sobre la vía pública, previo permiso de la **Dirección**, deberá dejarse un paso cubierto para peatones, con el objeto de que los transeúntes puedan circular por debajo de la cubierta y sobre las aceras, para evitar el riesgo de tener accidentes con materiales que puedan desprenderse de la misma obra o con vehículos que circulen en esa vía. Los pasos deberán tener como mínimo 2.40 metros libres de altura y 1.20 metros de claro libre. En ningún caso las tapias deberán menguar la visibilidad de la nomenclatura de las calles o señales de tránsito, u obstruir las tomas para incendio, para alarma o los diversos aparatos de servicio público.

**Artículo 314.** Los andamios que se utilicen para construir, reparar o demoler una edificación, deberán estar diseñados para resistir el peso de los elementos estructurales que incluyan carga viva y carga muerta.

**Artículo 315.** El armado y desmantelamiento de los andamios, puntales y demás aparejos para la obra deberán realizarse bajo la supervisión y responsabilidad del Director Responsable de Obra.

**Artículo 316.** En todas las obras de construcción, el Director Responsable de Obra tendrá la obligación de proporcionar seguridad a los obreros mediante dispositivos, como son tensores, bandas de protección, cascos, botas, guantes, botiquín de primeros auxilios, entre otros.

**Artículo 317.** Cuando la **Dirección** autorice romper una parte de las aceras o pavimentos con el objeto de levantar o armar andamios para obras de construcción en la vía pública, los solicitantes deberán hacer las reparaciones correspondientes a su costa, dentro del plazo que les señale la **Dirección**, y cumplir con las disposiciones de tránsito que la unidad administrativa competente señale. En caso de no cumplir con lo dispuesto en el párrafo anterior, las autoridades competentes tendrán la facultad de imponer las sanciones que correspondan.

## **Capítulo LII. De las Construcciones con Mampostería**

**Artículo 318.** En la construcción de muros deberán emplearse las técnicas adecuadas, observando los siguientes requisitos:

- I. La dimensión transversal de un muro de carga, de fachada o de colindancia, no será menor de 10 centímetros;
- II. Los muros que se toquen o que se crucen, deberán ser anclados o ligados entre sí, salvo que el proyecto indique lo contrario;
- III. Los muros que vayan a recibir recubrimientos de materiales pétreos, deberán proveerse de elementos de liga y anclaje para soportar dichos recubrimientos y garantizar su estabilidad;
- IV. Las juntas verticales, en los elementos que constituyan las hiladas de los muros, deberán quedar cuatropedadas, como mínimo en la tercera parte de la longitud de la pieza, salvo que se tomen las precauciones necesarias que garanticen en otra forma la estabilidad del muro;
- V. Los muros llevarán elementos de liga horizontales a una separación no menor de 25 veces su espesor, y
- VI. Los elementos horizontales de liga de los muros que deban anclarse a la estructura, se fijarán por medio de varillas que previamente se dejen ahogadas en dicha estructura o con dispositivos especiales.

**Artículo 319.** La proporción y calidad de los materiales que constituyan la mampostería, serán las que se indique en el proyecto correspondiente.

**Artículo 320.** Las estructuras de mampostería, así como sus elementos con funciones estructurales o con altura mayor de 2.00 metros deberán cumplir con las especificaciones de resistencia estructural señaladas en el proyecto respectivo.

### **Capítulo LIII. De las Instalaciones de los Edificios**

**Artículo 321.** Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendios, mecánicas, de aire acondicionado, de gas, de vapor, de aire caliente, telefónicas, de comunicación, y especiales, deberán proyectarse, ejecutarse y conservarse en condiciones que garanticen su eficiencia y proporcionen la seguridad necesaria a los trabajadores y a los usuarios del inmueble, de conformidad con lo que establecen las disposiciones aplicables para cada caso. Durante su ejecución, se deberá cumplir con las disposiciones contenidas en la normatividad aplicable relativa a las medidas preventivas de accidentes de trabajo.

**Artículo 322.** Las instalaciones eléctricas, incluyendo las de carácter provisional durante el proceso de construcción de la obra, se sujetarán a lo previsto en la normatividad vigente aplicable en la materia.

**Artículo 323.** Las instalaciones hidráulicas y sanitarias deberán diseñarse observando las disposiciones aplicables a cada caso, conforme a las normas vigentes; deberán unirse y sellarse

herméticamente de manera que impidan la fuga de fluidos. Durante su ejecución, se deberán observar los ordenamientos aplicables.

En todas las instalaciones deberán emplearse únicamente los materiales, equipos y sistemas que satisfagan las normas de calidad fijadas por las autoridades correspondientes y probarse antes de ocuparse el inmueble.

**Artículo 324.** La instalación de equipos mecánicos deberá realizarse de acuerdo con el proyecto autorizado, de manera que no se afecte la estructura del edificio, ni se le transmitan vibraciones o movimientos que puedan producir daños al inmueble o perjuicios y molestias a los ocupantes o a terceros. Los niveles de ruido que produzcan las máquinas no deberán exceder los límites previstos por la normatividad vigente aplicable en la materia.

**Artículo 325.** Las instalaciones de aire acondicionado deberán realizarse de manera que los equipos no produzcan vibraciones o ruidos que causen molestias a las personas o perjuicios a terceros.

**Artículo 326.** Las instalaciones de gas combustible serán para uso del gas licuado de petróleo o de gas natural, y deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el instructivo para el diseño y ejecución de instalaciones y aprovechamiento de gas licuado de petróleo emitido por la autoridad competente.

**Artículo 327.** Las instalaciones de vapor y de aire caliente deberán cumplir con lo especificado en las disposiciones aplicables en la materia.

## **Título Octavo**

### **DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA**

#### **Capítulo LIV. De los Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsables de Obra**

**Artículo 328.** El Director Responsable de Obra es quien suscribe y se obliga a responder ante la Autoridad Municipal y el propietario en lo concerniente a la observancia del presente Reglamento, y demás disposiciones legales y normatividad aplicable; además de responder ante los posibles defectos, daños o perjuicios que pueda sufrir una construcción.

**Artículo 329.** Para los efectos de este Reglamento, el Director Responsable de Obra otorga su responsiva para:

- I. Suscribir el proyecto de una obra cuya ejecución vaya a realizarse directamente por él o cuando supervise obras realizadas por otras personas físicas o morales;
- II. Tomar a su cargo la operación y desarrollo de la edificación, aceptando la responsabilidad de la misma;
- III. Suscribir un dictamen de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación;
- IV. Suscribir una constancia de seguridad estructural, y
- V. Suscribir el visto bueno de seguridad y operación de una obra.

**Artículo 330.** La **Dirección** exigirá la responsiva de un Director Responsable de Obra en los siguientes casos:

- I. Construcción de hoteles, hospitales, centros de salud, clínicas, centros comerciales, edificios de estacionamientos, centros y conjuntos deportivos, centros de convenciones, locales para el comercio y servicios, industria en general, estaciones y terminales de transporte terrestre, aeropuertos, estudios cinematográficos, de radio, televisión y telefonía, torres para antenas, centrales de abasto, rastros, bodegas, espacios abiertos de uso público, gasolineras, gaseras y estaciones de servicio y, en general, de todo inmueble o instalación mayor a 60 metros cuadrados de construcción no enlistadas anteriormente.
- II. Construcción de todo tipo de obra de infraestructura pública o privada.
- III. Construcción de todo tipo de acciones urbanas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.
- IV. Construcción de fraccionamientos y parques industriales.
- V. Construcción de vivienda en fraccionamientos habitacionales.
- VI. Construcción e instalación de anuncios publicitarios y de identificación.
- VII. Construcción o excavación en los espacios públicos.
- VIII. Demoliciones.
- IX. Proyectos de construcción de todo tipo que se ubiquen en zonas de patrimonio histórico.

**Artículo 331.** El Perito Corresponsable de Obra otorgará su responsiva en los siguientes casos:

- I. El corresponsable de seguridad estructural cuando:
  - a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una licencia de construcción.
  - b) Suscriba los planos de proyecto estructural, la memoria de diseño de la cimentación y la estructura.
  - c) Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados.
  - d) Suscriba un dictamen técnico de estabilidad, o seguridad de una edificación, instalación o excavación que asegure el cumplimiento de las hipótesis de diseño y garantice la seguridad durante y después de la construcción.
  - e) Suscriba una constancia de seguridad estructural.
- II. El corresponsable de diseño urbano y arquitectónico, cuando:

- a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una licencia de construcción.
- b) Suscriba la memoria de diseño y los planos del proyecto urbanístico y/o arquitectónico.

III. El corresponsable de instalaciones cuando:

- a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una licencia de construcción.
- b) Suscriba la memoria de diseño y los planos de proyectos de instalaciones.
- c) Suscriba los procedimientos sobre la seguridad de las instalaciones.

**Artículo 332.** El Director Responsable de Obra y, en su caso, el Perito Corresponsable de Obra tienen la obligación de:

I. Dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumpla con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere este Reglamento, así como en el Plan Director;

II. Responder a cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento. En caso de no ser atendidas las instrucciones del Director Responsable de Obra por el Perito Corresponsable de Obra, deberá de notificarlo de inmediato a la autoridad correspondiente, para que ésta proceda a la suspensión de los trabajos;

III. Planear y/o supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, en sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución;

IV. Llevar una bitácora de obra foliada y encuadernada en la cual se anotarán los siguientes datos:

- a) Nombre y firma del Director Responsable de Obra y de los Peritos Corresponsables de Obra, si los hubiere.
- b) Horario y fechas de las visitas del Director Responsable de Obra y de los Peritos Corresponsables de Obra.
- c) Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad.
- d) Procedimientos generales de construcción y de control de calidad.
- e) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra.
- f) Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecuta la obra.
- g) Fecha de iniciación de cada etapa de la obra.
- h) Observaciones e instrucciones especiales del Director Responsable de Obra, de los Peritos Corresponsables de Obra y de los inspectores correspondientes.
- i) Realizar las anotaciones en bitácora relativas a las normas constructivas aplicadas.

V. Colocar en un lugar visible de los planos un letrero con el nombre del Director Responsable de Obra y, en su caso, de los Peritos Corresponsables de Obra y de los residentes correspondientes;

VI. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original y las memorias de cálculo, y

VII. Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de ésta, los manuales de operación y mantenimiento de la misma.

**Artículo 333.** Para el ejercicio de sus funciones, los Directores Responsables de Obra y los Peritos Corresponsables de Obra deberán tramitar y obtener su registro ante la **Dirección**, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

Para obtener el registro como Director Responsable de Obra:

I. Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor militar y demás profesiones de naturaleza similar. Cuando una persona extranjera pretenda ser Director Responsable de Obra o Perito Corresponsable de Obra tendrá que presentar la documentación expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores, referente al libre ejercicio de su profesión en nuestro país y el documento expedido por la Secretaría de Educación Pública mediante el cual se avalen sus estudios realizados;

II. Acreditar ante la **Dirección**, a través del mecanismo que se establezca para tal efecto, que conoce el contenido de la Ley, del Reglamento del Estado, de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila de Zaragoza, del presente Reglamento y demás disposiciones reglamentarias;

III. Acreditar como mínimo 3 años en el ejercicio profesional en la construcción de obras a las que se refiere este Reglamento;

IV. Presentar comprobante de domicilio en la ciudad de Parras y copia de la cédula de identificación fiscal, y

V. Presentar la solicitud correspondiente ante la **Dirección**, señalando un domicilio en la ciudad de Parras para recibir todo tipo de notificaciones y documentos.

Para obtener el registro como Perito Corresponsable de Obra:

I. Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones:

a) Para seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico, ser ingeniero arquitecto, arquitecto, ingeniero civil o ingeniero constructor militar;

b) Para instalaciones, además de las profesiones señaladas en el párrafo anterior; podrá ser ingeniero mecánico, mecánico electricista o afines a las mismas;

II. Acreditar ante la **Dirección**, a través del mecanismo que se establezca para tal efecto, que conoce el contenido de la Ley, del Reglamento del Estado, del presente Reglamento, y mediante el certificado respectivo, las normas técnicas relativas a los aspectos correspondientes a su especialidad;

III. Acreditar como mínimo 3 años en el ejercicio profesional de su especialidad;

IV. Presentar comprobante de domicilio en la ciudad de Parras y copia de la cédula de identificación fiscal, y

V. Presentar la solicitud correspondiente ante la **Dirección**, señalando un domicilio en la ciudad de Parras para recibir todo tipo de notificaciones y documentos. La **Dirección**, previa a la expedición del registro respectivo, conocerá la opinión, que por escrito, emita el Colegio de profesionistas que corresponda, si existe en el Municipio.

**Artículo 334.** La **Dirección** deberá llevar un catálogo o registro pormenorizado de los Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsables de Obra, que hayan reunido los requisitos señalados en el artículo anterior. La dependencia exhibirá en un lugar visible, durante todo el año la lista de los Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsables de Obra autorizados, con sus domicilios y, en su caso, sus teléfonos. La lista se actualizará en el mes de marzo de cada año.

**Artículo 335.** Los Directores Responsables de Obra deberán notificar a la **Dirección** cualquier cambio de su domicilio en la ciudad de Parras, dentro de los 30 días siguientes a la fecha de haberlo efectuado.

**Artículo 336.** Los Directores Responsables de Obra están obligados a colocar en lugar visible desde la vía pública y desde la fecha en que se inicien los trabajos, un letrero de dimensiones mínimas de 60 por 90 centímetros, donde aparezca su nombre, título, número de registro como Director, número de licencia de la obra y número oficial del predio, deberá incluir, en caso de existir Peritos Corresponsables de Obra, títulos, nombres, corresponsabilidades y número de registro de los mismos.

**Artículo 337.** Cuando el Director Responsable de Obra no desee seguir dirigiendo una obra o el propietario no desee que el Director Responsable de Obra continúe dirigiéndola, darán aviso y expresarán los motivos a la **Dirección**, misma que ordenará la inmediata suspensión de la obra hasta que se designe y acepte un nuevo Director Responsable de Obra. La **Dirección** levantará constancia del estado de avance de la obra hasta la fecha del cambio del Director Responsable de Obra para determinar las responsabilidades de los Directores.

**Artículo 338.** En caso de registrarse un cambio de Director Responsable de Obra en una construcción, el siguiente Director, al darse de alta, deberá presentar ante la **Dirección** una carta compromiso, en la que manifieste que supervisó el estado actual de la obra y asume la plena responsabilidad de las acciones que realice y los efectos de éstas. El cambio de Director Responsable de Obra no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir. En caso de existir Peritos Corresponsables en la obra, será facultad del nuevo Director Responsable de Obra ratificar la corresponsabilidad con los anteriores, o en su caso, registrar otros.

**Artículo 339.** El Director Responsable de Obra responderá por adiciones o modificaciones a las obras autorizadas. La función de la gestión del Director Responsable de Obra concluirá con la

autorización de ocupación de la obra o la constancia de terminación de la obra, o en su caso, con el aviso de suspensión de la obra o cambio de Director, en los términos de los artículos 337 y 338.

**Artículo 340.** El Director Responsable de Obra se obliga a notificar a la **Dirección** cualquier alta, baja o sustitución de Peritos Corresponsables de Obra, durante la vigencia de la obra, en un plazo no mayor de quince días hábiles.

**Artículo 341.** Es responsabilidad de los Directores Responsables de Obra conocer lo establecido en los ordenamientos urbanos vigentes, referentes a urbanización y edificación.

**Artículo 342.** El Director Responsable de Obra y el Perito Corresponsable de Obra deberán actualizar anualmente su registro, mismo que tendrá vigencia durante el ejercicio fiscal del año respectivo.

**Artículo 343.** Para fines legales y del presente Reglamento, las responsabilidades de los Directores Responsables de Obra, por la seguridad estructural y los aspectos administrativos de la obra, terminarán a los cinco años contados a partir de la fecha de expedición de la licencia de habitabilidad para las edificaciones, o del acta de entrega-recepción en el caso de obras de urbanización. La responsabilidad será efectiva siempre y cuando fuese conservada en las condiciones de mantenimiento mínimas de la obra entregada, manifestadas por el Director.

**Artículo 344.** El Director Responsable de Obra y el Perito Corresponsable de Obra deberán entregar, por escrito, al propietario de la misma, las recomendaciones mínimas de mantenimiento preventivo de la obra ejecutada.

**Artículo 345.** El Perito Corresponsable de Obra es responsable solidario de las obras en las que otorgue su responsiva y deberá ser registrado ante la **Dirección** por el Director Responsable de Obra.

**Artículo 346.** Los Peritos Corresponsables de Obra deberán avisar al Director Responsable de Obra y a la **Dirección** cualquier cambio de domicilio en la ciudad de Parras, dentro de los 30 días siguientes a la fecha de haberlo efectuado.

**Artículo 347.** Cuando un Perito Corresponsable de Obra tuviere la necesidad de abandonar temporal o definitivamente la vigilancia de una obra, deberá comunicarlo al Director Responsable de Obra y a la **Dirección**. El Director Responsable de Obra tomará la responsabilidad integral de la obra, previa constancia del estado de avance de la obra hasta la fecha de la separación del Perito Corresponsable de Obra, para determinar el alcance de su corresponsabilidad.

**Artículo 348.** El Perito Corresponsable de Obra se obliga a notificar su baja a la **Dirección**, en un plazo no mayor de tres días hábiles.

**Artículo 349.** El Perito Corresponsable de Obra dará por escrito el alcance de su corresponsabilidad de la obra, al Director Responsable de Obra y a la **Dirección**, en el momento de su registro.

**Artículo 350.** El Perito Corresponsable de Obra responderá conjuntamente con el Director Responsable de Obra por adiciones o modificaciones a las obras autorizadas.

## **Título Noveno DE LAS RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS**

### **Capítulo LV. De las Licencias de Construcción**

**Artículo 351.** Licencia de Construcción es el documento expedido por la **Dirección**, por el cual se autoriza a los propietarios construir, ampliar, modificar, reparar o demoler las edificaciones o instalaciones que hubiere en sus predios. Las licencias de construcción se otorgarán o negarán, por parte de la **Dirección**, en un plazo no mayor de seis días hábiles para construcciones tipos 1 y 2, y de veinte días hábiles para construcciones tipos 3 y 4, contados, en ambos casos, a partir de la fecha en la que se reciba la solicitud. Los documentos requeridos para tramitar la licencia de construcción ante la Dirección, se indican en lo establecido en el presente Reglamento.

### **Capítulo LVI. De las Licencias de Funcionamiento**

**Artículo 352.** Licencia de Funcionamiento es el documento expedido por la **Dirección**, por el cual se autoriza el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, comerciales y de servicios en el municipio; con excepción de aquellas licencias que se expidan por otras autoridades competentes. Las licencias de funcionamiento se otorgarán o negarán, por parte de la **Dirección**, en un plazo de cinco días hábiles a partir de la fecha en la que se reciba la solicitud. Los documentos requeridos para tramitar la licencia de funcionamiento ante la solicitud. Los documentos requeridos para tramitar la licencia de construcción ante la Dirección, se indican en lo establecido en el presente Reglamento.

### **Capítulo LVII. De las Obras en Edificios de Valor Patrimonial**

**Artículo 353.** Queda prohibido efectuar obras de construcción, ampliación, adaptación, modificación o demolición, en edificios catalogados con valor patrimonial, conforme a la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y Reglamento de Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Parras de la Fuente, Coahuila, sin autorización de la **Dirección**, previo dictamen favorable o autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia o, en su caso, de la Junta de Protección.

**Artículo 354.** De llevarse a cabo las obras de construcción, remodelación o demolición de un edificio catalogado con valor patrimonial sin la autorización correspondiente, la **Dirección** ordenará al propietario del inmueble la suspensión de los trabajos, sin perjuicio de las sanciones aplicables para quien cometa la violación, y dará aviso al INAH o, en su caso, a la Junta de Protección.

**Artículo 355.** Los propietarios de bienes inmuebles catalogados con valor patrimonial, tendrán la obligación de conservarlos en buen estado y, en su caso, de restaurarlos, debiendo previamente obtener la autorización de la **Dirección**, previo dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en su caso, de la Junta de Protección.

La misma obligación tendrán los propietarios de los predios colindantes con inmuebles catalogados, que pretendan realizar obras que puedan afectar a dichos inmuebles, de acuerdo con lo señalado en el Artículo 6º de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y el correlativo aplicable del Reglamento de Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Parras de la Fuente, Coahuila.

**Artículo 356.** A los propietarios de inmuebles catalogados con valor patrimonial, que violen alguna de las disposiciones del presente Capítulo, se les sancionará con la suspensión de la obra, además de aplicarles la sanción económica correspondiente.

#### **Capítulo LVIII. De los Depósitos para Explosivos**

**Artículo 357.** El proyecto para la edificación de depósitos y establecimientos de compraventa de sustancias explosivas, artificios u otras señaladas en la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos y su Reglamento, deberá ajustarse a las disposiciones de la Secretaría de la Defensa Nacional y demás normas legales aplicables.

#### **Capítulo LIX. De la Ocupación de las Obras**

**Artículo 358.** Los propietarios o poseedores están obligados a tramitar ante la **Dirección** la Constancia de Terminación de las Obras ejecutadas en sus predios, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas.

**Artículo 359.** Requieren la Autorización de Ocupación, las edificaciones con uso diferente al habitacional.

**Artículo 360.** Recibida la manifestación de la terminación de una obra, la **Dirección** ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos especificados en la licencia respectiva y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos aprobados, que hubieren servido de base para el otorgamiento de la licencia. La **Dirección** podrá permitir diferencias en la obra ejecutada respecto del proyecto aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, servicio y salubridad, y se respeten, asimismo, las restricciones indicadas y se cumplan las características autorizadas en la licencia respectiva, así como el número de niveles especificados y las tolerancias que fija este Reglamento. Cuando la construcción cumpla con los requisitos señalados en este Artículo, la **Dirección** autorizará su ocupación.

**Artículo 361.** Si de la inspección a que se refiere el Artículo anterior y del cotejo de la documentación correspondiente, resultare que la obra no se ajustó a los planos autorizados, la **Dirección** ordenará al propietario realizar las modificaciones necesarias, y en tanto éstas no se realicen a satisfacción de la propia **Dirección**, no se autorizará la ocupación de la obra.

**Artículo 362.** La **Dirección** está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, con cargo al propietario o poseedor, cuando ésta se haya ejecutado en contravención de las especificaciones contenidas en este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan. Cuando se detecte una obra terminada o en proceso de terminación, que haya cumplido con los ordenamientos de este Reglamento y con las disposiciones del Plan Director, el propietario, independientemente de las sanciones que procedan, podrá obtener la licencia de construcción en los términos de regularización, debiendo sujetarse al siguiente procedimiento:

- a) Presentar Solicitud Única de Trámite para regularización, ante la Ventanilla Única Municipal de Desarrollo Urbano, y
- b) Acompañar a la solicitud, la constancia de alineamiento y número oficial, la certificación de la existencia de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, planos arquitectónicos y estructurales de la obra, y los demás documentos que se requieren para la expedición de la licencia de construcción.

## **Capítulo LX. De la Inspección y Control de Obras**

**Artículo 363.** La **Dirección**, a través del personal que para tal efecto se designe, ejercerá las funciones de vigilancia e inspección que correspondan y en las condiciones que juzgue pertinentes, de conformidad con lo previsto en este Reglamento.

**Artículo 364.** Las inspecciones tendrán por objeto verificar que las edificaciones que se encuentren en proceso o terminadas, así como los usos del suelo, cumplan con las disposiciones de la Ley, este Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables.

**Artículo 365.** El inspector deberá identificarse ante el propietario, el Director Responsable de Obra o los ocupantes del lugar donde se vaya a practicar la inspección, con la credencial que para tal efecto expida a su favor la **Dirección**. Es obligatorio permitir al inspector el acceso al lugar de que se trate.

**Artículo 366.** El propietario, el Director Responsable de Obra o los ocupantes del lugar donde se vaya a practicar la inspección, deberán dar todo tipo de facilidades para el desarrollo de la diligencia de inspección, proporcionando los informes necesarios y permitiendo el acceso a las instalaciones del predio objeto de la visita de inspección.

**Artículo 367.** Cuando como resultado de la visita de inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones contenidas en este Reglamento, la **Dirección** notificará y sancionará a los infractores por las irregularidades o violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término de 24 a 72 horas, a fin de que sean solventadas.

#### **Capítulo LXI. De las Medidas de Seguridad, Infracciones y Sanciones**

**Artículo 368.** Las autoridades competentes a que se refiere este Reglamento tendrán a su cargo la vigilancia del cumplimiento de sus disposiciones; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, determinar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan. Se considerarán, entre otras, como autoridades competentes para adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, los inspectores y supervisores de la **Dirección**, que lleven a cabo las diligencias a que se refiere el Capítulo LX De la Inspección y Control de Obras.

**Artículo 369.** Se entenderá por medidas de seguridad, las que, con apoyo de este Reglamento, dicten las autoridades competentes, con el propósito de evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones.

Las medidas de seguridad son de ejecución inmediata, tienen carácter temporal y preventivo, y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

**Artículo 370.** Para los efectos de este Reglamento, se considerarán como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de obras, servicios y actividades;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras;
- III. La desocupación de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de las instalaciones;
- VI. La prohibición de actos de utilización de maquinaria o equipo;
- VII. La advertencia pública, efectuada en medios de comunicación que se consideren convenientes, sobre cualquier irregularidad en las actividades realizadas por un fraccionador o promovente de condominios;
- VIII. Rompimiento de cerraduras, y
- IX. Cualquier prevención que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

**Artículo 371.** Se entenderá por infracción, la violación a cualquiera de las disposiciones establecidas en este Reglamento y los programas de desarrollo urbano, la cual será sancionada de acuerdo a lo establecido en este ordenamiento.

**Artículo 372.** Son infracciones a las disposiciones previstas en este Reglamento:

- I.- Ocupar sin previa autorización la vía pública;
- II.- Negarse, el propietario o Director Responsable de Obra, a retirar instalaciones, obras o materiales que se hayan depositado sobre la vía pública, previa notificación de la **Dirección**;
- III.- Obstaculizar la vía pública con anuncios publicitarios o cualquier elemento que dificulte la circulación;
- IV.- Aumentar el área de un predio o construcción sobre la vía pública;
- V.- Negarse a reparar los daños ocasionados en la vía pública por la introducción de servicios, instalaciones y cualquier proceso que se haya realizado para la ejecución de una obra;
- VI.- Negarse a reparar, frente a su predio, la banqueta correspondiente, cuando la **Dirección** lo requiera;
- VII.- Realizar construcciones o instalaciones sobre volados y marquesinas que estén sobre la vía pública, salvo lo dispuesto por el Artículo 197;
- VIII.- Realizar o haber realizado, sin contar con la licencia correspondiente, obras, instalaciones, demoliciones o modificaciones en edificaciones o predios de propiedad pública o privada;
- IX.- Obtener la licencia utilizando documentos falsos o falseando información;
- X.- Obstaculizar las visitas de inspección, conforme a lo previsto en el presente ordenamiento;
- XI.- Realizar una edificación sin contar con las medidas de seguridad previstas en este Reglamento;
- XII.- Modificar el proyecto arquitectónico autorizado, sin la autorización de la **Dirección**;

- XIII.- Realizar excavaciones u obras que afecten la estabilidad del inmueble, la vía pública o las construcciones o predios vecinos;
- XIV.- No prever la instalación de ventilación artificial requerida, en los locales cerrados que sirvan para trabajo, reunión o servicio;
- XV.- No manifestar por escrito la terminación de las obras efectuadas;
- XVI.- No respetar en el predio o en la ejecución de una obra las afectaciones o restricciones previstas en el Plan Director;
- XVII.- No contar con la licencia de funcionamiento, cuando el inmueble es utilizado para un giro distinto al habitacional;
- XVIII.- Modificar el uso de la edificación sin previa autorización;
- XIX.- No establecer medidas de seguridad en un predio cuando el proceso de construcción haya sido interrumpido por más de 60 días;
- XX.- Proseguir la edificación cuando la misma haya sido clausurada, por algún incumplimiento al Reglamento, y se encuentre con los sellos de la **Dirección**;
- XXI.- No presentar las fianzas de garantía y cumplimiento de los trabajos de urbanización, dentro del plazo señalado en el presente Reglamento, y
- XXII.- Realizar trabajos de urbanización sin contar con la licencia correspondiente.

**Artículo 373.** Las sanciones administrativas podrán consistir en:

- I.- Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios;
- II.- Multa equivalente de uno hasta diez mil veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado, o tratándose de inmuebles hasta el 10% de su valor comercial;
- III.- La revocación de las concesiones, autorizaciones, permisos, licencias o constancias otorgadas;
- IV.- La demolición total o parcial de las obras efectuadas en contravención a las disposiciones de este Reglamento;
- V.- La cancelación del registro de Director Responsable de Obra o Perito Corresponsable de Obra, según sea el caso, en los padrones correspondientes;
- VI.- La prohibición de realizar determinados actos u obras, y
- VII.- Arresto hasta por 36 horas.

**Artículo 374.** A quienes incurran en las infracciones a que se refiere el Artículo 372 de este ordenamiento, se les impondrán multas conforme a lo siguiente:

- I.- El equivalente de 10 a 300 veces salario mínimo general para las infracciones expresadas en las fracciones I, III, VI y XV.
- II.- El equivalente de 10 a 500 veces salario mínimo general para la infracción expresada en la fracción VIII.

III.- El equivalente de 20 a 100 veces salario mínimo general para las infracciones expresadas en las fracciones II y XIX.

IV.- El equivalente de 20 a 200 veces salario mínimo general para las infracciones expresadas en las fracciones V, VII, X, XIV y XVII.

V.- El equivalente de 50 a 300 veces salario mínimo general para las infracciones expresadas en las fracciones IV, XII y XVI.

VI.- El equivalente de 100 a 400 veces salario mínimo general para las infracciones expresadas en las fracciones IX, XI, XIII y XX.

VII.- El equivalente de 100 a 500 veces salario mínimo general para la infracción expresada en la fracción XVIII y XXII. Servirá de base para la cuantificación de las multas a que se refiere este Artículo, el salario mínimo general diario vigente en el Estado, al momento de cometerse la infracción. En el caso en que persista la infracción, se duplicará sucesivamente la multa impuesta con anterioridad.

**Artículo 375.** Las autoridades competentes podrán aplicar, además de la multa prevista en el Artículo que antecede, las siguientes sanciones administrativas por las infracciones citadas en el Artículo 372:

I.- Clausura temporal o definitiva de obras en proceso a quien o quienes incurran en las infracciones expresadas en las fracciones: II, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI y XX.

II.- Clausura temporal o definitiva de obras terminadas a quien o quienes incurran en las infracciones expresadas en las fracciones: VII, VIII, XI, XII y XVII.

III.- Revocación de la licencia a quien o quienes incurran en las infracciones expresadas en las fracciones: III, IV, IX, XII, XIII, XVI, XVIII y XX.

IV.- Revocación del registro de Director Responsable de Obra y Perito Corresponsable de Obra a quien incurra en las infracciones expresadas en las fracciones: IX, XI, XII, XIII y XX.

V.- Prohibición de realizar actos u obras a quien incurra en las infracciones expresadas en las fracciones: I, VIII, IX, XI, XII, XIII y XVIII.

VI.- Arresto administrativo a quien o quienes incurran en la infracción expresada en la fracción I

**Artículo 376.** La **Dirección**, en su ámbito de competencia, al tener conocimiento de la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano, así como la construcción de fraccionamientos no autorizados, ordenarán la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral, pública o privada, que las haya ejecutado.

**Artículo 377.** La persona que ejecute alguna construcción en un inmueble, sin que previamente hayan sido aprobadas las obras de urbanización y los servicios urbanos correspondientes por la autoridad competente, se hará acreedora a las medidas de seguridad y sanciones que prevé este

Reglamento. A quienes incurran en infracción al presente Reglamento, le serán aplicables las siguientes sanciones:

I.- A quienes no cumplan con la obligación de proporcionar los informes que le solicite la autoridad competente, lo hagan con falsedad o fuera del tiempo que se les hubiere concedido al efecto, se les impondrá una sanción equivalente al importe de diez a quinientas veces el salario mínimo general vigente;

II.- A los que den un uso urbano a un terreno o alguna edificación, sin la autorización correspondiente, o les den un uso distinto del autorizado, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cien a mil veces el salario mínimo general vigente;

III.- A quienes realicen la apertura, ampliación, prolongación, rectificación o clausura de una vía pública, sin contar con la autorización correspondiente, se les aplicará una sanción equivalente al importe de doscientas a tres mil veces el salario mínimo general vigente;

IV.- A quienes en cualquier forma obstaculicen o impidan la supervisión de las obras de Urbanización, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cien a setecientas veces el salario mínimo general vigente;

V.- A quienes no realicen las obras dentro de los plazos señalados en el programa de obras de urbanización relativa, se les aplicará una sanción equivalente al importe de trescientas a dos mil veces el salario mínimo general vigente;

VI.- Al propietario de un fraccionamiento que sin contar con la autorización correspondiente, celebre cualquier acto jurídico o incurra en acciones u omisiones que mediata o inmediatamente, tengan la finalidad de transmitir la propiedad o posesión de lotes de terreno, se les aplicará una sanción equivalente al monto total de las operaciones efectuadas y de no existir otras de urbanización, además se hará acreedor a una sanción equivalente a cinco mil veces el salario mínimo general vigente, sin perjuicio de la responsabilidad penal que le resulte;

VII.- Al fraccionador que no cumpla con lo ofrecido en la publicidad de que haya sido autorizado, se le aplicará una sanción equivalente al importe de cien a setecientas veces el salario mínimo general vigente, y

VIII.- A quienes no respeten la cesión a favor del municipio correspondiente del total del porcentaje de la superficie destinada al ayuntamiento en los términos de este Reglamento, se les aplicará una sanción equivalente al costo del 15% de la superficie lotificada vendible, de acuerdo con el precio por metro cuadrado promedio al que se hayan enajenado los lotes, sin perjuicio de ceder la parte faltante al municipio.

**Artículo 378.** Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor, simultáneamente, las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y la reincidencia del infractor.

**Artículo 379.** Para la aplicación de las sanciones previstas en este Capítulo, las autoridades considerarán los siguientes elementos:

- I.- La gravedad de la infracción; II.- El monto del daño o perjuicio causado por el incumplimiento de las disposiciones de este Reglamento;
- III.- Las condiciones socioeconómicas del infractor;
- IV.- La rebeldía del infractor, y
- V.- La reincidencia del infractor.

**Artículo 380.** Toda aquella infracción no prevista en este Reglamento, será sancionada hasta por 100 veces salario mínimo general diario vigente en el Estado. Las sanciones a que se refiere el presente capítulo, se podrán incrementar en un 100% para el caso de reincidencia o rebeldía del infractor. Para estos efectos, se considera reincidente a la persona que cometa dos o más veces las infracciones previstas en este Reglamento, en cualquier tiempo.

**Artículo 381.** La **Dirección** sancionará a los propietarios y/o Directores Responsables de Obra que incurran en alguna de las infracciones tipificadas en el artículo 372 de este Reglamento. La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción. Las resoluciones que dicten las autoridades competentes con fundamento en el presente Reglamento, podrán ser impugnadas por los afectados mediante el recurso de inconformidad, el cual deberá apegarse a lo establecido en el Capítulo LXII de este Reglamento.

**Artículo 382.** En el procedimiento para la aplicación de las sanciones a que se refiere este Capítulo, se observarán las siguientes reglas:

- I.- Se comunicará por escrito al presunto infractor los hechos que constituyen la infracción, para que dentro del término que para tal efecto se señale, mismo que no podrá ser mayor de 8 días hábiles a partir de la fecha de entrega de la notificación, exponga lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que estime pertinente;
- II.- Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, se resolverá considerando los argumentos y pruebas que se hubieren hecho valer, y
- III.- La resolución será debidamente fundada y motivada, comunicándose por escrito al afectado.

**Artículo 383.** Serán nulos de pleno derecho los actos jurídicos, convenios o contratos, que celebren los sujetos de este Reglamento, que ejecuten acciones, obras y servicios, en materia de desarrollo urbano, o que tengan por objeto la venta de los lotes de un fraccionamiento, así como la enajenación de los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de que se componga un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, si previamente **no** se hubieren satisfecho los siguientes requisitos:

- I. Que en su caso se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización, y
- II. Que dichas obras hubieren sido aprobadas en los términos de este Reglamento.

**Artículo 384.** Quien ejecute alguna construcción en un inmueble, sin que previamente hayan sido aprobadas las obras de urbanización y los servicios urbanos correspondientes por la **Dirección**, se hará acreedora a las medidas de seguridad y sanciones que prevé este Reglamento. A quien realice alguna obra de reparación o modificación en bienes que formen parte del patrimonio cultural del Municipio, contraviniendo las disposiciones de este Reglamento, se le ordenará la suspensión o demolición, según proceda. Los fraccionadores o promotores de vivienda que sean sancionados por incumplimiento en las especificaciones de construcción, o en la entrega de locales, lotes o viviendas, serán boletinados a sus contrapartes en toda la República sobre las faltas cometidas y las sanciones impuestas.

**Artículo 385.** No se aplicará lo dispuesto en el Artículo anterior a quienes la **Dirección** hubiere autorizado a ejecutar las obras de urbanización por etapas. En la autorización correspondiente se determinarán las bases bajo las cuales dichas personas podrán enajenar los lotes del fraccionamiento, así como enajenar los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de que se componga el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio.

**Artículo 386.** Los servidores públicos, estatales y municipales, que tramiten documentos, contratos o convenios, que contravengan este Reglamento, que faltaren a la obligación de guardar el secreto respecto de los escritos que conozcan, revelando asuntos confidenciales, haciendo mal uso de la información contenida en éstos, o aprovechándose de ellos, y que exijan a título de cooperación o colaboración u otro semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole, serán sancionados con multa de 1 a 30 días hábiles de sueldo, y suspensión de su cargo hasta por treinta días; en caso de reincidencia, se les separará de su cargo.

Igualmente, no podrán realizar ningún contrato traslativo de dominio para adquirir acciones, terrenos, viviendas o locales de un desarrollo en el que intervinieron en su trámite oficial, o bien utilizar la información de dicho trámite para obtener un beneficio para sí, su cónyuge, parientes, consanguíneos o por afinidad hasta el segundo grado.

**Artículo 387.** Los notarios y corredores públicos, los empleados del Registro Público y del Instituto Coahuilense de Catastro, se abstendrán de dar trámite a documentos, contratos o convenios que consignent operaciones que contravengan lo dispuesto en este Reglamento. La contravención a esta disposición será sancionada con multa de uno a treinta días de salario mínimo vigente en el Estado; en caso de reincidencia, se les separará en forma definitiva de su cargo. A los notarios y a los corredores públicos se les aplicarán las sanciones que establezca la ley que rija sus funciones.

Las anteriores sanciones se aplicarán a los infractores, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que hubieren incurrido.

## **Capítulo LXII. Del Recurso de Inconformidad**

**Artículo 388.** Las resoluciones que dicten las autoridades competentes con base en lo dispuesto en este Reglamento, podrán ser impugnadas por los afectados mediante el recurso de inconformidad, a través del procedimiento que para tal efecto señalan los Capítulos III y IV del Título Décimo del Código Municipal para el Estado de Coahuila de Zaragoza.

### **Transitorios**

**Primero.** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Coahuila.

**Segundo.** Todos los asuntos que se encuentren en trámite al inicio de la vigencia del presente Reglamento, seguirán apegándose, hasta su conclusión, a las formas y procedimientos de los ordenamientos jurídicos que les dieron origen.

**Tercero.** Las autorizaciones de subdivisiones por situaciones de hecho otorgadas por la **Dirección**, anteriores a este Reglamento, quedarán regularizadas a partir de la fecha de publicación del presente ordenamiento jurídico.

**Cuarto.** Todo apartado no previsto en este Reglamento estará sujeto a lo dispuesto en la Ley y el Reglamento del Estado.

**Quinto.** Se derogan todas las disposiciones reglamentarias y administrativas que se opongan al presente Reglamento.

Imprímase, publíquese y dese debido cumplimiento.

Dado en la residencia oficial del Republicano Ayuntamiento en la Ciudad Prócer de Parras de la Fuente, Coahuila, a 17 días del mes de Abril del año 2008.

**PRESIDENTE MUNICIPAL**

**C. IGNACIO SEGURA TENIENTE**

**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**C. HUMBERTO MIGUEL A. ALVARADO MARTINEZ**

**PRIMER SINDICO**

**PROFRA. MA. TERESA LOPEZ REYES**

**SEGUNDO SINDICO**

**C. MA. TRINIDAD CABRERA PADILLA.**

**PRIMER REGIDOR**

**SR. ALFREDO GALLEGOS RIOS**

**SEGUNDO REGIDOR**

**SRA. MA. ESTELA SALAZAR HDZ.**

**TERCER REGIDOR**

**PROFRA. DORA ALICIA CARDENAS A.**

**CUARTO REGIDOR**

**SR. MARCOS R. BRIONES ROBLEDO.**

**QUINTO REGIDOR**

**PROFRA. VERONICA DEL C. PARRA SOSA.**

**SEXTO REGIDOR**

**SR. PABLO LEOS ESCOBAR**

**SEPTIMO REGIDOR**

**PROFR. JAIME MONSIVAIS SAAVEDRA**

**OCTAVO REGIDOR:**

**SR. JOSE LUIS FLORES GARCÍA**

**NOVENO REGIDOR**

**SR. JESUS ESTRADA PEREZ.**

**DECIMO REGIDOR**

**SR. JOSE LUIS HERRERA HDZ.**

**DECIMO PRIMER REGIDOR**

**C. JOSE DOMINGO MARIO MARTINEZ RESENDEZ.**