

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE LOS RAMONES, NUEVO LEON.

Con fundamento en el artículo 115, fracciones II y III, inciso g, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en el artículo 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; en los artículo 15, 33, fracciones b) y p) y 227 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; en los artículos 11, 58 y 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; así como en los artículos 11, 362, y 363 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se presenta el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE LOS RAMONES, NUEVO LEON.

**Publicado en Periódico Oficial Número 2-III,
de fecha 09 de enero de 2023**

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO PRIMERO. DEFINICIONES BASICAS.

Artículo 1. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y tiene por objetivo el establecer las reglas conforme a las cuales se aplicarán las normas o disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Los temas a normar por el presente reglamento son los siguientes:

- I. Las disposiciones generales, autoridades, atribuciones y definiciones básicas;
- II. De la ocupación de la vía pública y otros bienes de uso común;
- III. De las normas en materia de accesibilidad universal, seguridad, salud y medio ambiente de trabajo, en las edificaciones;
- IV. De los sujetos participantes;
- V. De las normas básicas de construcción, la seguridad en las edificaciones y los procesos de ejecución de las obras;
- VI. De las licencias, permisos y requisitos que se requieren para la ejecución de las obras;
- VII. De las visitas de inspección;

- VIII. De las normas para la construcción de obras de urbanización;
- IX. De la conservación de predios y edificaciones;
- X. De la autoconstrucción;
- XI. De las medidas cautelares, las sanciones y las medidas para hacer cumplir este reglamento; y
- XII. De los recursos administrativos y los medios de defensa de los particulares.

Artículo 2. Para la aplicación de este reglamento, la autoridad municipal deberá conducirse en apego a los principios de política pública establecidos en el artículo 4, tanto de la Ley Federal como de la Ley.

Artículo 3. De acuerdo a lo planteado en los artículos 11, 58 y 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el presente Reglamento busca cumplir con la obligación del municipio, en lo referente a:

- a) Administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- b) Evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- c) Utilización de procesos de información pública, transparencia y rendición de cuentas, en la administración y otorgamiento de las autorizaciones, permisos y licencias de las acciones urbanísticas; y
- d) Cumplir con el tiempo de respuesta máximo, establecidos en Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, en relación a las diferentes solicitudes recibidas.

Artículo 4. El presente reglamento y sus planteamientos, atienden así mismo a lo planteado en el artículo 10, 11, 399 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

Artículo 5. De acuerdo con el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, la autoridad municipal, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este reglamento y que en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes, especificaciones y sistemas constructivos que les sean presentados por los particulares para la ejecución de las obras.

Artículo 6. Para los efectos del presente reglamento y su aplicación, se entenderá por:

- I. **Acción Urbanística:** Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables y áreas rurales , tales como : subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o

urbanizaciones en general , así como de construcción , ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes.

Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;

- II. **Aprovechamiento:** El uso de suelo, destino de suelo, giro, clasificación o actividad en específico a que se dedica o puede dedicarse un lote, predio, edificación o parte de ella;
- III. **Área no urbanizable:** Son las áreas naturales protegidas; distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables y las que tengan alto riesgo que no sea mitigable, y se encuentran señalados como tales en los Atlas de Riesgo, así como los demás que como tales defina el plan o programa de desarrollo urbano respectivo que no deban ser urbanizados;
- IV. **Área de preservación natural:** Superficie de terreno que, por sus características de valor científico, ambiental o paisajista, deben mantenerse en su estado natural, conforme a lo establecido por esta Ley, la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y la Ley Ambiental del Estado y su reglamento;
- V. **Área Urbanizable:** Territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;
- VI. **Área Urbanizada:** Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente;
- VII. **Área vendible:** Es el área de un fraccionamiento o conjunto urbano sujetos a régimen de propiedad en condominio que está prevista para funciones o aprovechamientos diversos a los destinos de suelo y que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos y obtenido las autorizaciones establecidas en la Ley y en este Reglamento;
- VIII. **Alineamiento vial:** La traza sobre el terreno, que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, o con la futura vía pública determinada en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes, la cual representa la superficie que está obligado a dejar libre de construcción el propietario o poseedor del lote o predio;
- IX. **Árbol:** Cualesquiera especies vegetales cuyo tronco posea un diámetro, en su sección transversal, superior a los cinco centímetros (5 cm.), medido a una altura de un metro veinte centímetros (1.20 metros) del suelo;

- X. **Ampliación:** Incremento de metros cuadrados de construcción de una edificación existente;
- XI. **Anuncio:** Toda ilustración, símbolo, trazo, número, letra, palabra, frase, logotipo, marca, dibujo o cualquier signo que permita identificar y/o dirigir la atención a un bien, establecimiento, producto, servicio, espectáculo, evento, persona física o moral y en general cualquier mensaje o idea cuyo objeto sea su difusión, el cual sea fijado directa o indirectamente a edificaciones, estructuras, carteleras, carteles, paneles, bienes muebles o inmuebles, vehículos; así como la propaganda o publicidad que se comunica a través de material impreso, gráfico, sonoro y/o luminoso;
- XII. **Anuncio tipo pendón:** Anuncios o publicidad en la vía pública de tamaño reducido, pudiendo ser mantas o pendones, pintados o impresos, colocados en postes o arbotantes y de carácter temporal;
- XIII. **Anuncio semifijo:** Anuncios o publicidad en la vía pública, pudiendo ser mantas o pendones, pintados o impresos, colocados en forma directa o sobre tableros o bastidores, en tapiales, fachadas, muros o bardas y techos, sobre y bajo marquesinas y que no sean soportados por mástiles, postes, ménsulas u otras estructuras y colocados en un inmueble, predio o mobiliario urbano público o privado;
- XIV. **Anuncio fijo, permanente:** Anuncios o publicidad en la vía pública, soportados por medio de postes, mástiles, ménsulas, u otra clase de estructuras, colocados sobresaliendo a la fachada o en la azotea de una edificación, o colocado en un terreno público o privado;
- XV. **Autoridad Municipal:** El R. Ayuntamiento Municipal, El C. Presidente Municipal, el C. Tesorero Municipal, el C. Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, y/o a la persona que el municipio designe para hacer valer el presente reglamento, así como también el C. Coordinador de Protección Civil municipal;
- XVI. **Asesor:** Persona física o moral, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria, en lo relativo a la seguridad estructural, diseño urbano, diseño arquitectónico, instalaciones, así como estudios técnicos de impacto vial, de impacto ambiental, hidrológicos o hidráulicos, de mecánica de suelos y geológicos o geotécnicos, según sea el caso, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables a la materia;
- XVII. **Cañada:** El accidente topográfico natural por cuya superficie drena permanentemente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada. Para el caso del cálculo de caudales que escurrirían por dicha cañada, se deberá de utilizar un período de retorno de lluvia máxima de veinte años y medido el caudal en litros por segundo;
- XVIII. **Centro de Apuesta:** Establecimiento cuya atracción principal son los juegos de azar, los juegos más populares son: la ruleta, el black jack, el póker, las máquinas tragamonedas y las apuestas deportivas, o en donde el jugador apuesta una suma de dinero recibiendo o no una recompensa monetaria o en especie, dependiendo del resultado de éste. A estos establecimientos también se les denomina casinos, salas de sorteos, casas de juego y/o

similares, indistintamente. Así como las que se señalan en la Ley Federal de Juegos y Sorteos;

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

XX. **Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS):** Es el factor, expresado en porcentaje que, multiplicado por la superficie total de un predio, determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótanos o de cualquier material impermeable que lo cubra;

$$\begin{array}{l} \text{Superficie libre (m2)} \\ \text{\% CAS= } \frac{\text{-----}}{\text{Superficie total del predio (m2)}} \times 100 \end{array}$$

XXI. **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el factor, expresado en porcentaje, que, multiplicado por la superficie total de un predio, determina la máxima superficie construible de desplante en o sobre la superficie de ese predio;

$$\begin{array}{l} \text{Superficie de desplante (m2)} \\ \text{\% COS= } \frac{\text{-----}}{\text{Superficie total del predio (m2)}} \times 100 \end{array}$$

XXII. **Coeficiente de Uso de Suelo (CUS):** Es el factor que, multiplicado por la superficie total de un predio o lote, determina la máxima superficie de construcción que puede tener una edificación, en un lote determinado. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta;

$$\begin{array}{l} \text{Área total de construcción} \\ \text{CUS= } \frac{\text{-----}}{\text{Superficie total del predio}} \end{array}$$

XXIII. **Conjunto Urbano:** es el desarrollo inmobiliario en el que, una vez expedidas las licencias de construcción respectivas, en un lote o predio se pueden realizar una o más edificaciones con diversidad de locales o áreas con aprovechamientos de usos de suelo y usos de edificación diversos, sin vías públicas en su interior, en el cual puede solicitarse la autorización para constituir un régimen de propiedad en condominio, o se puede optar por continuar con el régimen de propiedad original; o bien el desarrollo inmobiliario del cual, una vez que se sometió a todas las etapas de autorización de los fraccionamientos, y sin vías públicas interiores, resulta el fraccionamiento y la urbanización del suelo con áreas de uno o varios usos de suelo o aprovechamientos, denominadas unidades de propiedad privativa o unidades en condominio sujetas al régimen de propiedad en condominio horizontal;

XXIV. **Constancia de terminación de obras de edificación:** Acto Administrativo mediante el cual la Autoridad Municipal certifica que una obra está concluida y por lo mismo se libera al propietario o desarrollador de todas las garantías otorgadas durante el proceso de otorgamiento de licencias y permisos;

- XXV. **Constancia de terminación de obras de urbanización:** Acto mediante el cual el Municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos a un nuevo fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal;
- XXVI. **Construcción:** Toda obra que transforme el espacio de un lote, predio o espacio público, con objeto de servir a las actividades humanas de acuerdo con los usos o destinos del suelo determinados en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial. Incluye actividades de ampliación, reestructuración, mejoramiento, preservación, restauración y conservación de espacios y edificios, en especial los relativos al patrimonio cultural del Estado, así como las que se refieren al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios, lotes y edificaciones, con el objeto de la seguridad y salud pública, así como su integración al contexto urbano;
- XXVII. **Construcción Riesgosa:** Instalación o construcción, que, por su inestabilidad, posición o falla, esté en condiciones de provocar daños inminentes a personas o instalaciones;
- XXVIII. **Coordinación de Protección Civil:** Coordinación de Protección Civil de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Los Ramones, Nuevo León;
- XXIX. **Decibel:** Unidad de medida para determinar la intensidad del sonido;
- XXX. **Demolición:** El derribo de superficies cubiertas y de elementos estructurales de una edificación, ya sea con el fin de descargo en el cálculo del impuesto predial, efectuar nuevas construcciones, o darle un aprovechamiento distinto al inmueble;
- XXXI. **Densidad habitacional:** La cantidad máxima permitida de viviendas, construidas o por construirse, en una zona determinada de la ciudad, la cual puede ser bruta o neta;
- XXXII. **Densificación:** Acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los Espacios Públicos y sus infraestructuras;
- XXXIII. **Derecho de vía:** Es el área de suelo o terreno que se establece en un plan de desarrollo urbano y que resulta necesaria para el alojamiento actual o futuro de instalaciones, vialidades, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que el propietario o poseedor de lote o predio afectado por estos destinos, está obligado a dejar libre de construcción o cualquier otro obstáculo en el nivel subterráneo, a superficie y aéreo;
- XXXIV. **Desarrollador:** Persona física o moral que promueve y ejecuta proyectos inmobiliarios;
- XXXV. **Dictamen de Impacto Urbano Regional:** Es el instrumento legal, por el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y servicios públicos previstos para una región o para

un Centro de Población, en relación con su entorno regional, a fin de prevenir y mitigar, o compensar en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar, será expedido por el Estado a través de la Secretaría en coordinación con los;

Municipios afectados o beneficiados por el proyecto de que se trate y se tramitara sin perjuicio de las autorizaciones municipales que procedan;

XXXVI. **Dirección:** Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de Los Ramones, Nuevo León;

XXXVII. **Director:** El Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de Los Ramones, Nuevo León;

XXXVIII. **Discapacidad:** Es toda restricción o pérdida, causada por una anomalía en la estructura psicológica, fisiológica, anatómica o funcional de una persona, que limita las oportunidades para participar en la vida normal, a un sector de la población, al mismo nivel que la mayoría de los individuos;

XXXIX. **Edificación:** Es aquella obra en proceso de construcción o ya terminada que se encuentre dentro de un lote o predio; la edificación puede ser habitacional, comercial, de servicios, industrial, de infraestructura o equipamiento urbano;

XL. **Elemento accesible:** Componente arquitectónico o mecánico de un edificio, espacio o sitio, que puede ser usado por personas con discapacidad. Ejemplo. Teléfonos, rampas, puertas, bebederos, lugares para sentarse, sanitarios, etc.;

XLI. **Equipamiento Urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos y desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto;

XLII. **Espacio público:** Áreas o predios de los Asentamientos Humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito; incluye espacios abiertos como plazas, parques y vialidades;

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

XLIV. **Factibilidad de uso de suelo:** Es el acto administrativo mediante el cual, la Autoridad Municipal señala los usos del suelo factibles de ser utilizados en un predio, de acuerdo con el Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente.

XLV. **Falla:** El agotamiento de la capacidad de carga de una estructura, misma que provoque daños irreversibles en ella;

XLVI. **Imagen urbana:** Impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad;

XLVII. **Impacto a la movilidad:** Es el estudio que analiza las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que, en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad en una determinada zona;

así como de los efectos producidos por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares y peatonales en la vialidad de la misma, causado por una nueva construcción puesta en operación, o por el cambio de uso de una edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario;

XLVIII. **Impacto urbano:** Es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno;

XLIX. **Infraestructura:** Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, tales como agua potable, drenaje sanitario, gas natural y electricidad, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión; **Infraestructura verde:** sistema de prácticas, obras o equipos que utilizan procesos que sirvan para la captación, esparcimiento, infiltración, integración o reutilización de aguas pluviales o escorrentías;

L. **Inspector:** El personal comisionado por cualquiera de las autoridades encargadas de la aplicación de este Reglamento, responsable de la inspección y vigilancia, ejecución de las medidas de seguridad y sanciones a las obras de construcción y demás instalaciones públicas y privadas, contempladas por la Ley, el Reglamento y el Plan o Programa;

LI. **Ley Estatal:** Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;

LII. **Ley Federal.** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

LIII. **Licencia o permiso:** Es el acto administrativo mediante el cual, la autoridad resuelve la solicitud para las construcciones de las reguladas por la Ley y en el presente Reglamento;

LIV. **Licencia de Uso de Edificación:** Acto administrativo mediante el cual, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal autoriza el uso de una edificación, con la o las funciones solicitadas, cumpliendo cabalmente con los lineamientos arquitectónicos establecidos;

LV. **Lineamientos generales de diseño Arquitectónico:** Acto administrativo mediante el cual, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano

municipal establece los requisitos de diseño arquitectónico a que deberá someterse el diseño de las edificaciones;

- LVI. **Lote o predio:** Porción delimitada de superficie de terreno, mismas que resultan de fraccionamientos, subdivisiones, parcelaciones y demás figuras previstas por la Ley;
- LVII. **Modificación:** El cambio o variación de un proyecto de construcción previamente autorizado;
- LVIII. **Manifestación del impacto ambiental:** El documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que los resultados sean negativos;
- LIX. **Manifestación de impacto urbano regional:** Es el estudio elaborado por profesionista autorizado, en el que se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, rebase la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos en una región conformada por dos o más Municipios o en un Centro de Población, en relación con su entorno regional y en el que se proponen las medidas de mitigación o compensación necesarias a efecto de eliminar o disminuir al máximo posible dichos impactos o externalidades;
- LX. **Matrices de Compatibilidades e Impactos:** Instrumento normativo contenido en los planes o programas municipales, que indica la compatibilidad o condicionantes para el aprovechamiento del suelo y el uso de edificaciones en las zonas secundarias;
- LXI. **Normas técnicas:** Las normas relativas a la construcción, publicadas por organismos técnicos o Leyes o Reglamentos aplicables, tales como: Normas Oficiales Mexicanas, Normas estatales, ASTM, IMCYC (Instituto Mexicano del Cemento y el Concreto), y demás Manuales y Estudios técnicos elaborados por autoridades u organismos competentes;
- LXII. **Normas Técnicas Estatales:** Son las regulaciones técnicas que expide la Secretaría competente en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y que expresan la información, requisitos, especificaciones, procedimientos o metodología que debe utilizarse para la determinadas obras, peritajes o estudios;
- LXIII. **Obras de urbanización:** La construcción e introducción de infraestructura urbana, vialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones;
- LXIV. **Ochavo:** Es el achaflanado o redondeo en las esquinas formadas por el cruce de dos vialidades, adecuada para las maniobras vehiculares de vuelta derecha. Las dimensiones mínimas para los ochavos deberán ser de 3-tres metros por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por una curva circular o compuesta, la cual deberá tener un radio de giro mínimo de 3-tres metros, medido en el límite de la propiedad correspondiente a las vías

que forman la esquina. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecrucen;

- LXV. **Pasillo accesible:** Espacio peatonal accesible entre elementos tales como estacionamientos, accesos, elevadores, espacios u oficinas, los cuales tienen las dimensiones apropiadas para el uso adecuado por personas discapacitadas;
- LXVI. **Patrimonio Natural y Cultural:** Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;
- LXVII. **Perito Responsable de Obra:** Profesionista facultado por la Ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que éstas cumplan con lo establecido por la Ley, este Reglamento, y por los planes y programas de desarrollo urbano y reglamentos de la materia;
- LXVIII. **Plano Oficial:** Documento que contiene el proyecto que constituye, describe, gráfica y presenta los lineamientos, obligaciones, exigencias urbanísticas y demás condiciones que se establecen en la licencia de construcción;
- LXIX. **Polígono de actuación:** Área que el plan de desarrollo urbano del Centro de Población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;
- LXX. **Programa:** Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Los Ramones, Nuevo León, 2000, o Planes Parciales que de los anteriores se deriven, que se encuentren vigentes;
- LXXI. **Poseedor:** Es la persona física o moral que, sin ser el propietario, adquiere los derechos sobre la utilización o aprovechamiento de un bien inmueble en los términos que establece el Código Civil;
- LXXII. **Propietario:** El titular o titulares de los derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado bien inmueble;
- LXXIII. **Prórroga:** Es la prolongación de la vigencia de una licencia, por un tiempo adicional determinado;
- LXXIV. **Proyecto ejecutivo arquitectónico:** Corresponde a la aprobación y licencia de construcción del proyecto arquitectónico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño indicados por la autoridad;
- LXXV. **Proyecto de ventas en condominio:** Corresponde a la autorización por parte de la Autoridad Municipal, para realizar operaciones de traslado de dominio de las áreas privativas de una edificación;

- LXXVI. **Régimen de Propiedad en Condominio:** El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las Unidades de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y Bienes de Uso Común de un inmueble que comparten necesarios para un adecuado uso y disfrute;
- LXXVII. **Reglamento:** Reglamento De Construcción, Del Municipio De Los Ramones, Nuevo León;
- LXXVIII. **Reglamento:** de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Los Ramones, Nuevo León.
- LXXIX. **Remodelación:** La reposición o regeneración de las edificaciones autorizadas, sin incrementar o disminuir los metros cuadrados de construcción;
- LXXX. **Reparación:** Obras de construcción necesarias para el arreglo de fallas estructurales, en edificaciones existentes;
- LXXXI. **Ruta accesible:** Una circulación continua, libre de obstáculos, que conecta todos los elementos y/o espacios accesibles en un sitio o edificio, que puede ser usada de manera segura y en toda su extensión, por personas con discapacidad. Rutas interiores accesibles pueden incluir corredores, pisos, rampas, elevadores, puertas, etc., con anchos libres que cumplen con las normas de accesibilidad para personas con discapacidad;
- LXXXII. **Secretaría:** La Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León;
- LXXXIII. **Solicitante:** Persona física o moral que realiza trámites ante las autoridades municipales competentes, de forma personal como titular o mediante la autorización otorgada de un tercero, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;
- LXXXIV. **Uso Común:** Se refiere a aquellos espacios interiores o exteriores de una edificación, que están disponibles para el uso público de personas, ya sean los ocupantes habituales de un edificio o los visitantes externos al mismo;
- LXXXV. **Uso de edificación:** Función, giro o uso específico a que se dedica o desarrolla una Edificación o parte de ella;
- LXXXVI. **Usos del suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Urbano;
- LXXXVII. **Uso público:** Se refiere a las áreas o espacios tanto interiores como exteriores, que son disponibles para el uso y disfrute del público en general, prácticamente sin restricciones. Aplicable tanto a edificios o áreas abiertas de propiedad privada, como a edificios o áreas abiertas que son propiedad municipal, estatal y/o federal;
- LXXXVIII. **Usuario:** La persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación, bajo cualesquiera títulos jurídicos;

- LXXXIX. **Valores Culturales:** Conjunto de características distintivas, materiales o inmateriales, que identifican y definen las áreas de los centros de población y que incluyen además del patrimonio arqueológico, histórico, artístico, arquitectónicos, cultural y natural; la imagen urbana, los modos de vida, expresiones, conocimientos y tradiciones, cuya preservación es necesaria para garantizar la calidad de vida y la convivencia de la población que las habita;
- XC. **Vecino:** El residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de esta Ley, quien tendrá interés jurídico legítimo para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables;
- XCI. **Vía pública:** Es todo inmueble del dominio público de utilización común, que, por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes;
- XCII. **Zona de Conservación:** Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas en tales áreas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época, grupo social. En ésta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos;
- XCIII. **Zona de consolidación:** Espacio territorial previsto en los planes y programas de desarrollo urbano que por su vocación, ubicación estratégica, conectividad, u otras características particulares que las hagan aptas para la densificación y la mezcla intensiva de los usos y destinos del suelo, es delimitado para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes, con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal de un Centro de Población, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en las zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes;
- XCIV. **Zona de crecimiento:** Área definida en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma, a fin de contener la expansión física de los centros de población en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;
- XCV. **Zonas de mejoramiento:** Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma para lograr un aprovechamiento más eficiente o lograr su regeneración, en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;
- XCVI. **Zonas:** Son las superficies de suelo en que se divide un Centro de Población o un Municipio, en las que está previsto un uso de suelo o aprovechamiento

predominante de la superficie total de cada zona, siendo pudiendo existir usos del suelo complementario y compatible con el uso de suelo o aprovechamiento predominante;

XCVII. **Zonas de riesgo:** Son las superficies de suelo de un Centro de Población o de un Municipio, identificadas como tales por los atlas de riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes;

XCVIII. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, consolidación y Mejoramiento;

XCIX. **Zonificación Primaria:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las Reservas de Crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias; y

C. **Zonificación Secundaria:** La determinación de los Usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

Artículo 7. De conformidad con lo planteado en el artículo 237 de la Ley, Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esa Ley, a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta a las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y a los reglamentos municipales en la materia, así como a atender las siguientes disposiciones:

- I. Sujetarse a los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;
- II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista en los Planes o Programas vigentes, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales, cañadas y escurrimientos pluviales;
- III. Sujetarse a la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- IV. En la autorización de nuevas construcciones, en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederán las superficies de terreno a favor del Municipio en los términos del artículo 212 de la Ley;
- V. Se pagarán los derechos y las cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda. Ambos requisitos se tendrán por satisfechos si el terreno estuviera incluido en un fraccionamiento u otras formas a través de las cuales se hubieren cumplido tales obligaciones;

- VI. Las áreas libres de las edificaciones que no sean para vivienda unifamiliar, deberán ser arborizadas y ajardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;
- VII. Contar con los accesos adecuados y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y de acuerdo a la zona donde se ubiquen. En los predios ubicados fuera de un fraccionamiento autorizado, se realizarán las adecuaciones viales y señalamientos que se determinen en el estudio de movilidad emitido conforme lo dispuesto por el artículo 198 de la Ley;
- VIII. Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran;
- IX. Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación;
- X. Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las normas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por perito responsable, en términos del reglamento de construcción del Municipio y de otros reglamentos aplicables. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público, deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas con discapacidad, además de sistemas de seguridad contra incendios, incluidas escaleras y puertas de emergencia;
- XI. Realizarse bajo criterios de sustentabilidad, de tal forma que permitan un máximo confort para sus usuarios con el mínimo uso de los recursos naturales; en uso de energía, agua e iluminación;
- XII. Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten dispendios y fugas, todo bajo el nuevo enfoque de desarrollo sustentable;
- XIII. Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a las Leyes aplicables; y
- XIV. En los casos de instalación y construcción de anuncios espectaculares, unipolares, y cualesquier otro colocado sobre azoteas, por seguridad y protección, deben contar con una memoria de cálculo estructural firmada por un profesionista responsable que garantice una resistencia mínima de los componentes físicos de soporte de estos anuncios de 143 Km./hr contra el viento.

Artículo 8. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con el presente Reglamento, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Artículo 9. La aplicación de las normas a que se refiere este Reglamento de Construcción, deberá realizarse en forma conjunta con las normas que aparecen en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del municipio de Los Ramones, Nuevo León, en el Reglamento de anuncios del municipio de Los Ramones, Nuevo León y con los planteamientos contenidos en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Los Ramones, Nuevo León.

Artículo 10. Para la correcta y adecuada revisión de los asuntos y permisos solicitados a la Dirección, ésta dependencia se auxiliará de las áreas de Protección Civil, Policía y Tránsito, Ecología y Medio Ambiente y de cualquiera otra dependencia de la Administración Municipal que se requiera, en función del tema o temas planteados por los particulares. Así mismo, se podrá consultar con las dependencias, organismos, o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, para establecer las normas aplicables a los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente.

Artículo 11. Son nulos y no producirán efecto jurídico alguno, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios, que contravengan las disposiciones de la Ley Federal, de la Ley, del Programa y/o del presente Reglamento de Construcciones y de cualesquiera otros reglamentos municipales aplicables.

Artículo 12. A falta de normas, o ante la duda o falta de precisión de las normas contenidas en el presente reglamento, deberá prevalecer en todo momento, en la interpretación de su contenido y alcances, la búsqueda permanente del bienestar general de la comunidad y el desarrollo integral del ser humano; el cuidado y la preservación del medio ambiente de la ciudad; así como el que las acciones urbanísticas específicas que se autoricen, promuevan la elevación en el nivel y en la calidad de vida de los residentes de la ciudad de Los Ramones, Nuevo León.

Artículo 13. En lo no previsto en la Ley, en el Programa o en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente tanto el Código Civil del Estado de Nuevo León, como el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, este último para las notificaciones de los actos administrativos, para el ofrecimiento, desahogo y valoración de pruebas, así como para los demás actos procesales.

Artículo 14. El presente Reglamento de Construcciones contiene disposiciones generales y específicas. Las disposiciones específicas prevalecen sobre las generales en los casos específicos manejados en este Reglamento.

Artículo 15. Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio, derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras, en todo tipo de obras de urbanización y/o construcción.

CAPÍTULO SEGUNDO. ATRIBUCIONES.

Artículo 16. La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, corresponde a las siguientes autoridades:

- A. Al R. Ayuntamiento del Municipio;
- B. El C. Presidente(a) Municipal;
- C. El C. Tesorero (a) Municipal;

D.El C. Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano;

E.A la Coordinación de Protección Civil Municipal.

Artículo 17. Al R. Ayuntamiento le corresponde las siguientes atribuciones:

- I. Proponer al Congreso del Estado, previo acuerdo del Ayuntamiento y con base en las disposiciones de carácter general que expida en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial aplicable, la fundación de centros de población en su circunscripción territorial;
- II. Elaborar y aprobar los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos u ordenamientos;
- III. Emitir disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial en el ámbito de su competencia;
- IV. Constituir y administrar reservas territoriales y adquirir los bienes inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de planes, programas y acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del municipio;
- V. Aprobación de la recepción de obras de urbanización; y
- VI. Las demás que señale la Ley, reglamentos y demás normas y/o disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 18. Corresponden al Presidente Municipal las siguientes atribuciones:

- I. Promoción de los planes, programas y acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento de los centros de población del municipio;
- II. Convenir con el Estado la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano;
- III. Celebrar, previo acuerdo del Ayuntamiento, Convenios con el Estado y la Federación, así como con organizaciones de carácter social y/o privadas para la ejecución de planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial que deban realizarse en el municipio;
- IV. Promover entre los propietarios de tierras o predios la apertura al desarrollo de nuevas zonas previstas en planes y programas de ordenamiento territorial, mediante mecanismos de repartición de cargas y beneficios por la dotación de infraestructura, vialidad y servicios requeridos;
- V. Coordinarse y asociarse con otros municipios del estado para el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbanos, asentamientos humanos u ordenamiento territorial de la zona.

- VI. Asociarse con otras entidades públicas o con particulares para coordinar y conservar la realización de obras de utilidad social;
- VII. Ejercer el derecho de preferencia, de conformidad con la legislación federal aplicable, que corresponde al Gobierno Municipal en lo relativo a la adquisición de inmuebles ejidales o comunales en las áreas que los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial corresponda y señalen como reservas para el crecimiento urbano;
- VIII. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad respecto a las necesidades para la formulación, evaluación y revisión de los planes y programas municipales; y
- IX. Las demás que señale la Ley, reglamentos y demás normas y/o disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 19. En términos de lo dispuesto por los artículos 11 de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado De Nuevo León, el Ayuntamiento y el Presidente Municipal, para el ejercicio de sus atribuciones y responsabilidades ejecutivas, delegan a favor del Director de Obras Publicas y Desarrollo Urbano, las siguientes atribuciones en materia de Permisos de construcción, en adición a las facultades a que refiere el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Los Ramones, Nuevo León, a quien corresponderá aplicar la normatividad contenida en el presente reglamento, así como vigilar su cumplimiento

Artículo 20. Corresponden al Tesorero Municipal las siguientes atribuciones:

- I. Administrar la Hacienda Pública Municipal, de conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo 2,000 y las bases que establezca el Ayuntamiento, con sujeción a las disposiciones legales aplicables;
- II. Determinar, liquidar, recaudar, fiscalizar y administrar las contribuciones, en los términos de los ordenamientos jurídicos relativos y en su caso, aplicar el procedimiento administrativo de ejecución;
- III. Vigilar la administración de fondos, para obras por cooperación;
- IV. Requerir a los propietarios o poseedores de algún lote baldío o casa desocupada, que lleven a cabo la limpieza, desmonte o deshierbe de dichas propiedades e informarles en su caso de las sanciones establecidas en la ley a las que pueden ser acreedores; y
- V. Las demás que le confiere otras Leyes y ordenamientos de carácter general.

Artículo 21. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- b) Administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación y construcción; adoptando normas y criterios de congruencia,

- coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas, así como vigilar su cumplimiento;
- c) Fijar los requisitos técnicos generales a que deberán sujetarse las acciones urbanísticas, construcciones e instalaciones en predios y vías públicas a fin de que cumplan con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes y satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene y comodidad.
 - d) Fijar en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia y con la Comisión Estatal de Monumentos, las restricciones a que deberán sujetarse las acciones urbanísticas, edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares que formen parte del patrimonio histórico y cultural del municipio.
 - e) Autorizar o negar, las solicitudes para obtener las licencias para el desarrollo de acciones urbanísticas, la construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición de edificaciones públicas o privadas a que se refiere el presente Reglamento.
 - f) Delegar la facultad para autorizar o negar las solicitudes señaladas en la fracción anterior, en las unidades administrativas a su cargo.
 - g) Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las normas técnicas complementarias de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del mismo.
 - h) Autorizar o negar las solicitudes de prórroga de las licencias de fraccionamientos y/o de construcción.
 - i) Expedir y modificar los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan, para el debido cumplimiento de este reglamento.
 - j) Ordenar visitas de inspección a los fraccionamientos y las obras en proceso de ejecución o terminadas, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley, Planes o Programas y de las disposiciones de este Reglamento.
 - k) Coordinarse con la Coordinación de Protección Civil en la aplicación de este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano.
 - l) Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente.
 - m) Ordenar, imponer y ejecutar las medidas cautelares, de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en la Ley, para el caso de construcciones riesgosas.
 - n) Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad, así como las sanciones correspondientes y los avisos a otras autoridades competentes, a los que se haga acreedor el propietario, poseedor de un inmueble o desarrollador, por las

infracciones a la Ley, Planes o programas y demás disposiciones de carácter general aplicables.

- o) Ejecutar, con cargo a los propietarios, en el caso de que éstos se rehúsen a realizarlas en el tiempo estrictamente necesario, las medidas de seguridad establecidas en el Capítulo segundo del Título Décimo Segundo de la Ley, trabajos que tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.
- p) Hacer uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto, para efectos de hacer cumplir la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que establece la Ley.
- q) Ordenar la suspensión temporal de obras en ejecución o terminadas y dar aviso a las autoridades judiciales competentes para su ratificación.
- r) Sancionar con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones, en los casos previstos en el artículo 384 de la Ley.
- s) Sancionar con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos, en los casos previstos en el artículo 385 de la Ley.
- t) Sancionar con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios, en los casos previstos en el artículo 386 de la Ley.
- u) En los casos de controversia por asuntos de acciones urbanísticas y/o construcción, entre particulares, ya sea entre vecinos o entre propietarios o poseedores y profesionistas, en los que este Reglamento no prevea la situación específica, la autoridad municipal sugerirá a las partes dirimir dicha controversia mediante los Métodos Alternos de Solución de Controversia, dejando a salvo el derecho de los particulares para que lo diriman ante la Autoridad Jurisdiccional, en el caso que así se acuerde.
- v) Las demás que confiera a este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

Artículo 22. Al C. Coordinador de Protección Civil le corresponden las siguientes atribuciones:

- I. Dirigir, supervisar y evaluar las acciones que en materia de protección civil se implementen en el Municipio;
- II. Organizar las acciones de coordinación con las autoridades estatales y federales, así como con los sectores social y privado, para ejecutar los planes de prevención y control de alto riesgo, emergencias y contingencias ambientales;
- III. Coordinar acciones con las autoridades competentes, cuerpos de auxilio, voluntarios y la sociedad civil, para salvaguardar la vida y patrimonio de los ciudadanos, de manera preventiva; además para actuar oportunamente en casos de desastres;
- IV. Expedir la factibilidad requerida en materia de protección civil, por autoridades municipales, estatales y federales, así como de particulares, de acuerdo con la normatividad aplicable;

- V. A petición del Ayuntamiento proporcionar la opinión técnica respecto a la autorización de licencias de uso de suelo, edificaciones, construcciones, factibilidades y demás autorizaciones en materia de desarrollo urbano, cuando se pretendan realizar en zonas de riesgo;
- VI. Ordenar la práctica de inspecciones a los establecimientos de competencia municipal, para verificar que su funcionamiento cumpla con el marco regulatorio correspondiente, así como en su caso, aplicar las sanciones que correspondan;
- VII. Proporcionar información y asesorar en materia de protección civil a los establecimientos de competencia municipal;
- VIII. Organizar cursos de capacitación a la sociedad en materia de protección civil; y
- IX. Las demás que le señalen como de su competencia las leyes, reglamentos y otras disposiciones jurídicas vigentes.

TITULO SEGUNDO. DE LA OCUPACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN.

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 23. Las vías públicas comprenden el conjunto de autopistas, carreteras, libramientos, caminos, avenidas, calles, andadores y cualquier otra vía o bien del dominio público, por la cual se trasladan de manera autónoma las personas y sus mercancías, permitiendo la integración y en algunos casos, el acceso a los lotes o predios. El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial de la misma.

No deberán existir barreras arquitectónicas o desniveles en las banquetas, con la finalidad de que las personas con discapacidad puedan hacer uso de la vía pública sin limitaciones.

No se permitirán entradas o salidas de vehículos en los ochavos.

Artículo 24. De común acuerdo con lo planteado por el artículo 167 de la Ley, las vías públicas del municipio de Los Ramones, Nuevo León son inalienables, intransmisibles, inembargables e imprescriptibles.

Artículo 25. De común acuerdo con lo planteado en el artículo 75 de la Ley Federal, el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público en el municipio, deberá sujetarse, entre otras, a las siguientes directrices:

- A. Prevalecerá el interés general sobre el particular;
- B. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;
- C. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y la libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;
- D. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;

- E. Se promoverá la comodidad y seguridad en el Espacio Público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables;
- F. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la Conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano;
- G. En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables;
- H. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;
- I. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del Espacio Público solo confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para un uso definido; y
- J. En caso de tener que utilizar suelo destinado a Espacio Público para otros fines, la autoridad municipal tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.

Artículo 26. Todo inmueble consignado como vía pública o espacio público en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las dependencias del Municipio, en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá, salvo prueba en contrario, que es vía pública y pertenece al propio Municipio. Los inmuebles que aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público, en un plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente, solo por este hecho se considerarán como uso del dominio público del propio municipio, en la forma establecida por las leyes aplicables.

Artículo 27. El Municipio no estará obligado a expedir alineamiento y autorización del uso del suelo, número oficial, permiso de construcción, ni orden de autorización para instalación de servicios públicos, en predios con frente a vías públicas, si estas no se ajustan a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes y cumplen con la normativa que se establece en este reglamento.

CAPITULO SEGUNDO.

DEL USO DE LAS VÍAS Y EL ESPACIO PÚBLICO.

Artículo 28. Se requiere autorización expresa de la Dirección para realizar cualesquier trabajo u obra pública o privada en la vía pública y/o el espacio público, para la ocupación parcial o total de su superficie, subsuelo o espacio aéreo, así como para depositar o colocar en ella, materiales u objetos, salvo en los casos que este Reglamento lo establece.

La Dirección, al otorgar autorización para las obras mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, de modo que, al ejecutarse los trabajos, sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía o espacio público en el área que en base del programa de obra haya presentado el interesado y por el tiempo y horario autorizado. Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía o espacio público, o al pago de su importe, cuando la Dirección tuviese que realizarlos. En ambos casos la Dirección solicitará la garantía que el Municipio asigne, hasta recibir a su entera satisfacción los trabajos realizados.

Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía o espacio público, se entenderá condicionado a la observancia de este capítulo.

En el sitio de la obra o en la ocupación de vías o espacios públicos, siempre se deberá tener un ejemplar de las autorizaciones y permisos municipales correspondientes;

Artículo 29. No se autorizarán a los particulares el uso de la vía pública, en los siguientes casos:

- A. Para aumentar el área de un predio o de una construcción.
- B. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas, y talleres de reparación de vehículos.
- C. Para colocar instalaciones de cualquier tipo que no sea parte de las acometidas o descargas de un servicio público.
- D. Para la colocación de escalones o rampas para el acceso peatonal o vehicular a los predios.
- E. Para la colocación de anuncios, estructuras, soportes o parte de los mismos.
- F. Para conducir líquidos por su superficie.
- G. Para depósito de materiales, productos, basura y otros desechos.
- H. Para instalaciones de cualquier tipo de cableado sobre postes de las empresas prestadoras de servicios en el Municipio, que provocan una saturación y un impacto visual indeseable, salvo que se ubiquen en cualesquiera zonas fuera de la zona de Conservación, donde resulte técnicamente imposible las canalizaciones subterráneas.
- I. Para fines contrarios al interés público, según las leyes, reglamentos y disposiciones de observancia general.

Artículo 30. Los permisos o concesiones que la autoridad Municipal otorgue para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o cualesquiera otros bienes de usos comunes o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio. Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio al libre, seguro y expedito tránsito de vehículos o personas, del acceso a los predios colindantes, de la operación y funcionamiento de los servicios públicos instalados, o en general de cualesquiera de los fines a que están destinadas las vías públicas y los bienes mencionados. Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía o espacio público, se entenderá condicionado a la observancia del presente capítulo, aunque ésta no se exprese de manera explícita.

Cuando así se requiera y como parte del permiso otorgado por la autoridad, se incluirá la colocación de la señalización necesarias para evitar cualquier tipo de accidente.

Artículo 31. Toda persona o institución que ocupe la vía pública con obras, instalaciones, materiales o cualquier tipo de bien, sin el permiso correspondiente, estará obligada a retíralos por su exclusiva cuenta cuando la autoridad se lo requiera, haciéndose asimismo acreedor a la aplicación de las sanciones correspondientes.

Artículo 32. En casos de emergencias o fuerza mayor, las empresas prestadoras de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras urgentes o de emergencia

que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo no mayor a tres días hábiles, a partir de cuándo se inicien las obras emergentes mencionadas.

La ejecución de obras, los retrasos en la obtención de los permisos y/o la ocupación de la vía o espacio público sin permiso, traerá como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes.

En el caso de que se abra una zanja sin la licencia previa, la empresa responsable queda sujeta a que se le imponga como sanción una multa en los términos de este Reglamento y a cargo de la misma será la reparación del daño correspondiente, aceptándose para este último caso responsabilidad solidaria por parte de la compañía o dependencia ordenante.

Para efecto de supervisión de los trabajos, las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares, que corresponda, se comprometen a presentar a la Dirección, el aviso de terminación de obras correspondiente. Asimismo, deberán presentar el aviso de demora o retraso de las mismas, reprogramando una nueva fecha de conclusión.

En el caso de que la Autoridad competente, al supervisar el tapado de las zanjas encuentre defectos, notificará tal situación de inmediato a las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares, que corresponda, quien tendrá el compromiso de hacer los trabajos de reparación en un lapso no mayor de 24 horas.

En caso de incumplimiento del plazo anterior, la Dirección quedará en libertad de reparar los defectos con cargo de las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares.

Como contraparte a la utilización sin costo de las vías públicas y para tener un mejor servicio a la ciudad, todas las empresas que generan zanjas en la vía pública, elaborarán y proporcionarán a la Dirección, sus programas anuales de rehabilitación de pavimento para las vías públicas donde hayan trabajado en el año inmediato anterior.

Cuando la carpeta asfáltica tenga una antigüedad menor de 5 años, y las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares, realicen o reparen, siete o más acometidas en una sola cuadra, la constructora responsable recarpeteará todo lo ancho y largo de la misma. En el caso de antigüedades de pavimento mayores a 5 años, se autorizarán las acometidas que sean requeridas, con los compromisos establecidos en este mismo artículo.

Cuando las empresas prestadoras de servicios y compañías constructoras realicen trabajos de rotura de pavimento en calles con una antigüedad menor de cinco años, las empresas, más que bachear, deberán recarpetear el ancho de un carril de 3.50 metros por todo lo largo de la zanja siguiendo las especificaciones técnicas de recarpeteo.

Artículo 33. Cuando la autoridad tenga necesidad de retirar alguna obra o instalaciones de un particular o empresa de servicios públicos, el costo del retiro será a cargo del particular o de la empresa, según corresponda.

Artículo 34. Cuando se realicen obras e instalaciones de infraestructura para telecomunicaciones y radiodifusión en la vía pública, las empresas privadas dueños de esta infraestructura en contraprestación por los permisos otorgados por el

Municipio, deberán ceder a éste último, cuando menos, un ducto de fibra para ser utilizado en gestión vial y de seguridad.

Artículo 35. El espacio público no podrá ser usado para el estacionamiento de vehículos, salvo en las zonas en que las autoridades municipales competentes autoricen, de acuerdo a las Leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables, en cuyo caso no podrá ser gratuito.

Los espacios de estacionamiento de vehículos, podrán solucionarse:

- I. Al interior del predio;
- II. En predios cercanos a éste dentro de un radio de 500-quinientos metros. El interesado deberá realizar mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales;
- III. Mediante programa de movilidad, donde se precise los medios de transporte que resolverá la demanda generada por el inmueble, ya sea a través del uso de transporte colectivo privado o prestadores del servicio de transporte, entre otros medios; y
- IV. Los Municipios a través de la autoridad correspondiente deberán otorgar gratuitamente el estacionamiento de frente a los propietarios o poseedores de vivienda unifamiliar.

Artículo 36. La autoridad Municipal dictará las medidas administrativas necesarias para mantener en uso, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

CAPITULO TERCERO.

DE LAS INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y ÁEREAS EN LA VÍA PÚBLICA.

Artículo 37. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado público, semáforos y energía eléctrica, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones.

Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de agua, drenaje sanitario y gas, se localizarán en los arroyos de la circulación.

Artículo 38. Cuando las instalaciones se localicen en las aceras, éstas deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial.

La autoridad municipal correspondiente podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera. La autoridad municipal correspondiente fijará en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización.

Artículo 39. Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto. Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de veinte centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste. En las vías públicas en que no existen aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad Municipal correspondiente el trazo de la guarnición.

Artículo 40. Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usan para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no más de dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la acera. Las retenidas que ya existen y no pueden sustituir por otro dispositivo, deberán contar con un producto metálico de color vivo que permita identificarlo.

Artículo 41. Los propietarios de postes o instalaciones colocados en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de seguridad y servicio y a retirarlos o reubicarlos cuando dejen de cumplir su función.

Artículo 42. El municipio podrá ordenar el retiro o cambio de un lugar de postes o instalaciones, por cuenta de las empresas propietarias, por razón de seguridad o por que se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra pública en el área. Si no lo hicieron dentro del plazo porque se les haya fijado, el Municipio lo ejecutará a costa de dicho propietario o concesionario.

No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un predio, debiendo ser colocados en el eje que marque la línea divisoria de la lotificación, por lo tanto, deberán ser cambiados por su cuenta cuando no se cumpla con esta disposición. Si la lotificación es cambiada o subdividida posterior a la colocación del poste o la instalación, esta deberá ser cambiado de lugar por las mismas compañías prestadoras del servicio, pero los gastos serán por cuenta del propietario del o los predios involucrados.

CAPITULO CUARTO. DE LOS ANUNCIOS PUBLICITARIOS.

Artículo 43. En materia de anuncios, se observará lo establecido en el Reglamento de Anuncios del Municipio de Los Ramones, Nuevo León, así como las disposiciones de este Reglamento y demás normatividad vigente aplicable.

Artículo 44. En la ciudad de Los Ramones, Nuevo León, la Dirección podrá otorgar las licencias y permisos para instalar los tipos de anuncios publicitarios señalados en los artículos 22, 23, 25 y 27 del Reglamento de Anuncios del Municipio de Los Ramones, Nuevo León.

Artículo 45. Queda prohibido el colocar anuncios publicitarios del tipo semifijos, en bardas o tapiales de las obras en construcción.

Artículo 46. En la zona delimitada como Centro Histórico, queda prohibido la colocación de anuncios de cualesquiera tipos, los cuales incluyan gabinete luminoso y lona o plástico translucido, de cualesquier tamaño y características, así como los anuncios auto-soportados en uno o dos postes metálicos, conocidos comúnmente como unipolares, bipolares o espectaculares.

En la zona delimitada como Centro Histórico, queda prohibido pintar las fachadas de las edificaciones con los colores que identifican el logotipo o giro comercial de los negocios que se ubican en las mismas, debiéndose colocar solo anuncios pintados en parte de las fachadas, o sobre tableros de madera adosados a las mismas. Podrán colocarse anuncios impresos en lona no translúcida, a manera de pendones, en colores no chillantes. En cualquier caso, la superficie que ocupe dicho anuncio, no podrá superar el 15% de la superficie total de la fachada. El resto de la fachada deberá conservar el color natural de los materiales empleados en su construcción o estar pintada en colores claros, de acuerdo al carácter histórico-cultural de la zona.

Todos los anuncios o fachadas de inmuebles, ubicadas en el Centro Histórico, que no cumplan con los lineamientos anteriores, tendrán como plazo un año, a partir de la entrada en vigor de este ordenamiento, para regularizar su situación.

La pintura de las fachadas de las edificaciones ubicadas en el Centro Histórico, requerirá de obtener un permiso por parte de la Dirección.

Artículo 47. Toda licencia o permiso para la instalación de anuncios tendrá una vigencia máxima de un año y podrá refrendarse o renovarse, a juicio de la autoridad municipal, cada año.

TITULO TERCERO.

DE LAS NORMAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, SEGURIDAD, SALUD Y MEDIO AMBIENTE DE TRABAJO, EN LAS EDIFICACIONES.

CAPITULO UNICO. PLANTEAMIENTOS.

Artículo 48. Todas las construcciones que se realicen en el municipio de Los Ramones, Nuevo León, deberán cumplir con las normas oficiales mexicanas en materia de seguridad, salud y medio ambiente de trabajo vigentes, en especial la **NOM-001STPS-2008**, la **NOM-025-STPS-2008**, la **NOM-026-STPS-2008**, la **NOM-031-STPS-2011**, la **NOM-034-STPS-2016**, la **NOM-008-SEGOB-2015** y la **NOM-030-SSA3-2013**, o; Las que las sustituyan, las que se aplicaran de acuerdo al uso específico de cada inmueble, así como la norma mexicana en materia de accesibilidad

NMX-R050-SCFI-2006 o la que la sustituya. Deberá cumplir, además, con la instalación de los equipos, sistemas o elementos necesarios para prevenir y controlar la contaminación ambiental, de acuerdo a estas mismas normas oficiales y demás normatividad aplicable.

Artículo 49. Como complemento a las normas señaladas en el artículo anterior, pero sin que su aplicación signifique la modificación, substitución y/o la no aplicación de las mismas, las construcciones que se destinen al “uso público” deberán atender los siguientes puntos:

- A. La Dirección podrá establecer, para cada caso en específico, restricciones adicionales para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos, así como las características, normas y tipos para las rampas de servicio a personas con discapacidad;
- B. Los estacionamientos públicos y privados, deberán destinar por lo menos un cajón de cada veinticinco o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicados lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.00 por 3.80 metros;
- C. En los sanitarios de uso público se deberá destinar, por lo menos, un espacio para excusado por cada diez o fracción, a partir de cinco, para uso exclusivo de personas con discapacidad. En estos casos, las medidas del espacio para excusado serán de 1.70 por 1.70 m. y deberán colocarse pasamanos y otros dispositivos que establezcan las Normas correspondientes señaladas en el artículo 48 anterior;

- D. Los sanitarios deberán ubicarse de manera que no sea necesario para cualquier usuario subir o bajar más de un nivel o recorrer más de 50 m. para acceder a ellos;
- E. Los sanitarios deberán tener pisos impermeables y antiderrapante y los muros de las regaderas deberán tener materiales impermeables hasta una altura de 1.50 metros;
- F. Las puertas de acceso, intercomunicación y salida deberán tener una altura de 2.10 m cuando menos; y una anchura de 0.90 a 1.20 metros y nunca podrán ser menores a las dimensiones mínimas que se establezcan en las Normas señaladas en el artículo 30 anterior;
- G. Las puertas corredizas, las de doble abatimiento principalmente de cristal con vista a ambos lados, se recomiendan fabricadas con vidrio a inastillable, plástico, acrílico o poli-carbonato;
- H. Las circulaciones horizontales, como corredores, pasillos y túneles deberán cumplir con una altura mínima de 2.10 m. y con una anchura no menor de 1.20 metros y nunca podrán ser menores a las dimensiones mínimas que se establezcan en las Normas señaladas en el artículo 30 anterior;
- I. Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con un ancho mínimo de rampas de 0.90 metros y las condiciones de diseño que establezcan las Normas señaladas en el artículo 30 anterior;

Las escaleras contarán con un máximo de quince peraltes entre descansos.

El ancho de los descansos deberá ser, cuando menos, igual a la anchura reglamentaria de la escalera, de acuerdo con las Normas señaladas en el artículo 30 anterior;

La huella de los escalones tendrá un ancho mínimo de 25 centímetros, para lo cual la huella se medirá entre las proyecciones verticales de dos narices contiguas;

El peralte de los escalones tendrá un máximo de 18 centímetros y un mínimo de 10 centímetros, excepto en escaleras de servicio de uso limitado, en cuyo caso el peralte podrá ser hasta de 20 centímetros;

Las medidas de los escalones deberán cumplir con la siguiente relación: “dos peraltes más una huella sumarán cuando menos 61 centímetros, pero no más de 65 centímetros;

En cada tramo de una misma escalera, la huella y peraltes conservarán siempre las mismas dimensiones reglamentarias;

Todas las escaleras deberán contar con barandales en por lo menos uno de sus lados, a una altura de 0.90 metros, medidos a partir de la nariz del escalón y diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos;

Las escaleras ubicadas en cubos cerrados en edificaciones de cinco niveles o más, tendrán puertas hacia los vestíbulos en cada nivel, con

un ancho mínimo de 0.90 metros, o las dimensiones y demás requisitos que se establecen en las Normas señaladas en el artículo 30 anterior o en la reglamentación de seguridad aplicable;

Las escaleras de caracol se permitirán solamente para comunicar locales de servicio y deberán tener un diámetro mínimo de 1.20 metros;

Las escaleras compensadas deberán tener una huella mínima de 25 centímetros, medida a 40 centímetros del barandal del lado interior y un ancho máximo de 1.50 metros. Este tipo de escaleras estarán prohibidas en edificaciones de más de cinco niveles;

J. Las rampas peatonales que se proyecten en cualquier edificación deberán tener una pendiente máxima de 10%, y dicha pendiente nunca será mayor a lo que señalen las Normas aplicables señaladas en el artículo 48 anterior, deberán contar con pavimentos antiderrapantes, barandales en uno de sus lados por lo menos y con las anchuras mínimas que se establecen en las normas aplicables;

K. Las salidas de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o áreas exteriores comunicadas directamente con esta, adicional a los accesos de uso normal y que se requerirá cuando la edificación se encuentre en riesgo mayor y se requiera realizar un rápido desalojo.

Las salidas de emergencia deberán cumplir con las siguientes disposiciones mínimas, pero siempre cumpliendo con las disposiciones establecidas en las Normas aplicables señaladas en el artículo 48 anterior, de este reglamento:

L. En las salas de conferencias, auditorios, teatros o cines, deben reservarse el espacio para sillas de ruedas en una zona periférica fuera del área de circulación. Asimismo, deberá tenerse acceso al estrado mediante rampas o ascensores especiales para discapacitados;

M. Las bibliotecas de estantería abierta deben contar con una separación mínima de 120 centímetros entre los anaqueles para que facilite el uso a personas con discapacidad;

N. Los espacios escolares deben construirse libres de barreras en aulas y áreas administrativas, considerándose para alumnos en sillas de ruedas, dimensiones especiales para el acceso y uso de laboratorios, bibliotecas, etc.;
y

O. En supermercados y tiendas de autoservicio, se contará con un mínimo de 2 unidades eléctricas móviles individuales, que permitan el libre desplazamiento de las personas con necesidades especiales dentro de estos establecimientos.

El cumplimiento de los anteriores puntos no exime al propietario, poseedor o desarrollador de los inmuebles, el atender y cumplir puntualmente con las normas señaladas en el artículo 48 anterior, de este reglamento.

Artículo 50. Las construcciones o edificaciones deberán de cumplir los siguientes lineamientos de seguridad:

- A. Todos los edificios o locales que alberguen más de cien personas al mismo tiempo, deberán tener salidas de emergencia.

Estas deberán estar colocadas de tal suerte que nadie pueda estar a más de cuarenta metros de distancia de ellas;

- B. Todas las puertas de locales públicos, deberán abrir hacia fuera;
- C. Todos los edificios de veinticinco metros de altura o más deberán tener luces exteriores de aviso en sus esquinas superiores;
- D. En sótanos para estacionamiento, se deberá contar con un cárcamo pluvial o una salida para posibles inundaciones;
- E. En edificios de más de una planta que tengan ventanas hasta el piso deberán cuando menos tener un barandal de protección a los 90 centímetros de altura y las puertas y ventanales contar con señales para advertir su presencia; y
- F. Los tanques de gas L.P. estacionarios y calentadores de agua de gas, deberán colocarse azoteas o en patios exteriores, bien ventilados.

Artículo 51. Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad. Solo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando estos hayan sido diseñados, construidos y montados por personal especializado y que cuente con barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volteo, cumpliendo con todas las medidas de seguridad aprobadas por el Perito Responsable de Obra o el Asesor correspondiente.

Artículo 52. Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

- A. Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos;
- B. Manifestarse en buen estado de conservación y de funcionamiento;
- C. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos;
- D. Estar provistas de los medios necesarios o dispositivos de seguridad para evitar o detener descensos accidentales; y
- E. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si esta es variable, y los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

TITULO CUARTO. DE LOS SUJETOS PARTICIPANTES.

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 53. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable principal por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad a que se refiere este Reglamento.

Artículo 54. El propietario, el poseedor de un inmueble o el desarrollador interesado en llevar a cabo una acción de construcción, para su apoyo y adecuado asesoramiento, tendrán la obligación de recurrir a un **Perito Responsable de Obra** para la ejecución de las construcciones Tipo I, V, VI, VII, VIII, IX, y XI, y para las obras tipo X establecidas en el artículo 158 del presente reglamento, siempre y cuando la obra no sea desarrollada por una Dependencia Municipal o Dependencia Estatal.

Así mismo y dependiendo del tamaño y complejidad de las obras, el propietario, el poseedor de un inmueble o el desarrollador podrá contratar directamente, o a través del Perito Responsable de Obra, otros profesionistas en calidad de **Asesores de obra**.

Antes del inicio de las obras y como requisito para la entrega de la licencia o permiso de construcción por parte de la Autoridad Municipal, los propietarios, poseedores o desarrollador de la misma, estarán obligados a presentar a la Dirección, un escrito donde aparezca los nombres y la documentación correspondiente que acredite la especialidad profesional, tanto del Perito Responsable de la Obra, como de los Asesores de Obra que intervendrán en la misma, debiendo incluir en este escrito el compromiso de todos ellos de cumplir con el presente Reglamento y con las demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano aplicables.

Los **peritos responsables de obra** y los **asesores de obra**, asumen la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra, en sus diversos aspectos o elementos, cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajustan a lo dispuesto en la Ley, en los reglamentos municipales, en los planes o programas urbanos vigentes, en la práctica profesional aceptada y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Los peritos responsables de obra y los asesores de obra, serán responsables solidarios con el propietario, el poseedor o el desarrollador, en el cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude este ordenamiento, en las obras o proyectos y en sus respectivas ramas o especialidades en que den su aval o intervengan, así como en las sanciones aplicables por los incumplimientos o violaciones en que se incurra.

Artículo 55. Las funciones de Perito responsable de obra deberán recaer en una persona con estudios en ingeniería civil o arquitectura, que cuente con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por una institución de educación superior que lo acredite.

Artículo 56. Los Peritos Responsables de Obra, para intervenir en cualquier obra o proyecto, deberá presentar copia de su cédula profesional que acredite sus estudios como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero-arquitecto o ingeniero militar.

Artículo 57. Los asesores que participen en una obra, para acreditar su especialidad, deberán presentar su cédula profesional correspondiente a las siguientes profesiones:

- I. Para Seguridad Estructural: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, militar o afines a la materia.
- II. Para Diseño Urbano y Arquitectónico: Profesionista con estudios o especialización en diseño urbano, arquitectónico, o afines a la materia.
- III. Para Instalaciones: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, mecánica, eléctrica, o afines a la materia.
- IV. Para Instalaciones especiales: Profesionista con estudios o especialización en refrigeración, telecomunicaciones, acústica, o afines a la materia.
- V. Para Estudios de Vialidad: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería de tránsito, vías terrestres, o afines a la materia.
- VI. Para Estudios Ambientales: Profesionista con estudios o especialización en materia ambiental.
- VII. Para Estudios Hidráulicos: Profesionista con estudios o especialización en materia hidráulica.
- VIII. Para Estudios Geológicos: Profesionista con estudios o especialización en materia de ciencias de la tierra.
- IX. Para Estudios de Mecánica de Suelos: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, militar, ciencias de la tierra, o afines a la materia.

Cuando el asesor de alguna especialidad sea una persona moral, aparte de la documentación y currículum de la empresa, se deberá incluir la cédula profesional de la persona que de manera específica participa en el proyecto.

Cuando el Asesor no cuente con la cédula profesional correspondiente que acredite la especialización de que se trate, podrá presentar el diploma o la constancia que acrediten la realización de los estudios especiales de perfeccionamiento respectivos.

Artículo 58. Para los efectos de este reglamento, se entiende que un profesionista actúa como Perito Responsable de Obra, o como Asesor de Obra, cuando, independientemente de que su nombre y cédula profesional aparezcan en el escrito a que elude el artículo 54 de este reglamento, con este carácter aparece como responsable de la elaboración y firma de documentos, estudios y/o memorias técnicas de una obra.

CAPITULO SEGUNDO.

DE LA RESPONSABILIDAD Y LAS OBLIGACIONES DE LOS PERITOS Y ASESORES.

Artículo 59. Son obligaciones del Perito Responsable de Obra las siguientes:

- A. Dirigir y vigilar la obra, asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere este reglamento, así como en las instrucciones, lineamientos y limitaciones que aparezcan en el permiso de construcción otorgado.

- B.** Contar con los asesores que se requieran y asegurarse de que cada uno de ellos cuente con los requisitos que se requieren para ejercer la profesión, en su especialidad.
- C.** Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la Obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución.
- D.** Para las obras Tipo I, V, VI, VII, VIII, IX, X y XI, establecidas en el artículo 158 de este reglamento, llevar en la obra un libro de bitácora, previamente foliado y encuadernado, en el cual se registrarán como mínimo los siguientes datos:
 - a. Nombre, atribuciones y firmas del Perito Responsable y los asesores, si los hubiera.
 - b. Fecha de las visitas del Perito Responsable y de los asesores.
 - c. Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad.
 - d. Procedimientos generales de construcción y control de calidad, utilizados en la obra.
 - e. Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de los trabajos.
 - f. Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra y de los subcontratistas que participen.
 - g. Fecha de iniciación de cada etapa de la obra.
 - h. Avances de la obra.
 - i. Incidentes y accidentes ocurridos.
 - j. Observaciones e instalaciones especiales del Perito Responsable y de los asesores.
- E.** Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original, el libro de bitácora, las memorias de cálculo, los planos As Built de la obra y conservar un juego de copias de estos documentos.
- F.** Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de ésta, los manuales de operación y mantenimiento de equipos instalados y garantías de trabajos realizados.

Artículo 60. Son obligaciones de los Asesores, las siguientes:

Del Asesor en seguridad estructural:

- A.** Firmar e incluir el número de su Cedula Profesional, en las memorias de cálculo y planos estructurales de las obras.
- B.** Verificar que en el proyecto de la cimentación y de la estructura, se hayan realizado los estudios de mecánica del suelo y de las condiciones y estado de las construcciones colindantes.

- C. Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para la seguridad estructural establecidos en este Reglamento y demás instrumentos normativos aplicables a la especialidad.^[11]_{SEP}
- D. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra, que pueda afectar la seguridad estructural de la misma, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra.
- E. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento referentes a su especialidad, y/o a problemas estructurales que se presenten en la obra.

Del Asesor en diseño urbano y arquitectónico:

- A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones y lineamientos establecidos por la Dirección, en el proceso de autorización del proyecto.
- B. Verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones relativas a:
 - 1. El Plan o Programa Urbano aplicable y vigente.
 - 2. Los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, servicio, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencias señalados en el presente Reglamento.
 - 3. En su caso, la aplicación de manera correcta de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.
 - 4. Tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos o ubicados en zonas patrimoniales, el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del patrimonio.
- C. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra.
- D. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, o de la normativa aplicable, relativas a su especialidad.

Del asesor en instalaciones y de instalaciones especiales:

- A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento, de la Legislación vigente y del ejercicio de la práctica profesional de la especialidad, relativas a la operación y funcionamiento de las instalaciones electromecánicas, de seguridad, del control de incendios, así como, en su caso, de la infraestructura de fraccionamientos;
- B. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra que incumpla con sus propuestas, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra; y
- C. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, o de la normativa aplicable, relativas a su especialidad.

Del asesor en estudios técnicos especializados: Estudios de impacto vial, impacto ambiental, impacto urbano, geológicos o geotécnicos, hidrológico o hidráulico y de mecánica de suelos.

- A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que se hayan cumplido las disposiciones establecidas por la Ley, por el presente Reglamento y en su caso por los Planes o Programas Urbanos aplicables, vigentes;
- B. Realizar los estudios de campo necesarios, suficientes e imparciales, que permitan concluir y recomendar las adecuaciones o medidas de mitigación suficientes y necesarias, tanto al interior del proyecto como en su zona de influencia o de impacto;
- C. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra que incumpla con sus propuestas, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra; y
- D. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad, conforme a la legislación aplicable.

Artículo 61. En el caso de que las obras a realizarse solo cuenten con el Perito Responsable de Obra, éste asumirá las obligaciones y responsabilidades de todos los Asesores que requiriese el proyecto y la ejecución de la misma.

CAPITULO TERCERO. DE LA TERMINACIÓN DE FUNCIONES DE PERITOS Y ASESORES.

Artículo 62. Las funciones del Perito Responsable de Obra y de los Asesores de Obra terminarán, cuando la Dirección entregue la Constancia de la obra Terminada.

En el caso de que se presentará un cambio, suspensión, abandono o retiro del Perito Responsable de la Obra, antes de la entrega de la Constancia de Obra Terminada, se deberá proceder de la siguiente manera:

- A. Se deberá avisar a la Dirección, que el Perito Responsable suspende o retira su responsiva, así como entregar un reporte con el avance de la obra hasta este momento.
- B. La Dirección ordenará la suspensión de la obra, cuando el Perito Responsable no sea sustituido en la forma inmediata y no permitirá la reanudación, hasta en tanto no se designe nuevo Perito Responsable, debidamente validado.
- C. El cambio de los Asesores de obra solo requerirá del aviso por escrito a la Dirección.

El término de las funciones del Perito Responsable y asesores, no los exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su participación en la obra.

Para los efectos del presente reglamento, la responsabilidad de los Peritos Responsables de Obra y de los Asesores de Obra, terminará un año después de que se reciba por la Dirección, el aviso de terminación de obra firmado por el propietario y por el Perito Responsable.

Artículo 63. La suspensión y en su caso, la pérdida de Registro de un Perito Responsable de Obra o de un Asesor de obra, podrá ser dictada por la Dirección cuando se presenten los siguientes casos:

- A. Cuando hayan obtenido su inscripción o registro proporcionando datos falsos o cuando dolorosamente presenten documentos falsificados o información manipulada o incorrecta.
- B. Cuando no hubieran cumplido sus obligaciones en los casos en que haya participado.
- C. Cuando proceda por efectos legales dictados por autoridad competente.

TITULO QUINTO

DE LAS NORMAS BASICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, LA SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES Y LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

CAPITULO PRIMERO

NORMAS GENERALES.

Artículo 64. Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, accesibilidad, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación y seguridad estructural de las edificaciones, los proyectos arquitectónicos que se presenten para autorizar su construcción, deberán cumplir con los requerimientos establecidos en este Título, así como las normas técnicas señaladas en el artículo 48 de este reglamento.

Artículo 65. Las construcciones estarán provistas, como mínimo, de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial interior, eléctrico y gas, capaces de cubrir las demandas de los ocupantes, de conformidad con las normas técnicas aplicables.

El proceso constructivo que se utilice está orientado a lograr una construcción que cumpla con los fines para el cual fue diseñada. Deberán respetarse las especificaciones del diseño mediante una eficiente supervisión y durante su construcción se deberán tomar las medidas de seguridad necesarias para prever accidentes.

Artículo 66. El propietario, poseedor o desarrollador de las obras, estará obligado a colocar al exterior de las mismas, sobre algún muro o mampara que se ubique en el acceso de la misma, debidamente protegido de la intemperie y con vista a la calle, una copia de los planos oficiales aprobados de la edificación y deberá conservarlos durante toda la ejecución de los trabajos. Los planos completos de la obra deberán estar también en el sitio y estar a disposición de las autoridades al momento de que se realice cualesquiera visitas de inspección.

Artículo 67. Durante la ejecución de las obras, se deberán tomar las medidas necesarias para no alterar el comportamiento estructural, ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes, o en la vía pública y en lo posible, no generar molestias a los vecinos residentes. Deberán observarse, además, las disposiciones establecidas por los reglamentos para evitar la contaminación originada por la emisión de ruidos arriba de los niveles establecidos y

para la prevención y control de la contaminación al ambiente originada por la emisión de basura, humos y polvos.

Artículo 68. Los materiales de construcción y los escombros de las obras podrán colocarse momentáneamente en las banquetas de las vías públicas, sin invadir la superficie de rodamiento, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la Dirección para cada caso, para la cual se requerirá de contar con el permiso correspondiente.

Artículo 69. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse en la vía pública durante los horarios que fije la autoridad municipal correspondiente, con apego a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito del Municipio de Los Ramones, Nuevo León.

Artículo 70. Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito seguro de peatones o vehículos en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras, y señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas, cintas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

Artículo 71. Los propietarios, poseedores o desarrolladores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas, guarniciones y pavimentos que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los dichos propietarios, poseedores o desarrolladores.

Queda prohibido hacer mezclas de morteros, pastas o concretos en la vía pública. Si se diera el caso, se multará al propietario, poseedor o desarrollador del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de las mezclas en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla.

Artículo 72. Los equipos eléctricos en instalaciones provisionales, utilizados durante la ejecución de las obras, deberán cumplir con este reglamento y las normas técnicas para instalaciones eléctricas aplicables.

Artículo 73. Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa, por más de sesenta días calendario, estarán obligados a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

Artículo 74. Las banquetas deberán estar libres de obstáculos y desniveles, para permitir de manera segura la libre circulación de peatones y una visión clara de las intersecciones y del tráfico.

Artículo 75. Para toda obra en proceso o suspendida, se tomarán las precauciones necesarias para mantener el acceso controlado al sitio de la obra o la excavación, mediante señalamientos e instalaciones provisionales, a base de barreras o tapiales, sin que implique la colocación de anuncios de casas comerciales, espectáculos, eventos y similares, en los tapiales o barreras.

Los tapiales, de acuerdo con su tipo, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

I.- DE BARRERA: Cuando se ejecuten obras de pinturas, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "PRECAUCION". Se construirán de manera que no obstruyan o impidan la visita de las señales de tránsito, de las

placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos. En caso necesario, se solicitarán a la autoridad municipal correspondiente su traslado provisional a otro lugar.

II.- DE MARQUESINA: Cuando los trabajos se ejecuten a más de cinco metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banquetta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción de ellas, no exceda de cinco metros, repitiéndose en su caso cada cinco metros.

III.- FIJOS: En las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de diez metros de la vía pública, se colocarán tapias fijas que cubran todo el frente de la misma. Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezcan las mismas garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros, deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas.

Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de cincuenta centímetros sobre la banquetta. Previa solicitud, la Dirección podrá conceder mayor superficie de ocupación de las banquetas.

IV.- DE PASO CUBIERTO: En obras cuya altura sea mayor de cinco metros o aquellas en que la invasión de la banquetta lo amerite, la Dirección podrá exigir que se construya un paso cubierto, además del tapial.

Tendrá, cuando menos, una altura de dos metros cuarenta centímetros y una altura libre de un metro veinte centímetros.

En casos especiales, las autoridades podrán permitir o exigir, otro tipo de tapias diferentes a los especificados en este artículo.

Ningún elemento de los tapias podrá quedar a menos de cincuenta centímetros de la vertical sobre la guarnición de la banquetta.

Artículo 76. Durante la ejecución de cualquier construcción, el propietario, poseedor o el desarrollador de la misma, junto con el Perito Responsable de Obra, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en este capítulo, así como en los lineamientos dictados por la Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal, según el caso, y las demás normas de carácter general aplicables.

Artículo 77. Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado, mismo con el que se deberá contar en las obras.

Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras y otras operaciones que puedan originar incendios y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

En las obras Tipo V, donde existan viviendas habitadas colindantes y en todas las obras Tipo I, II, III, VI, VII, VIII, IX, X y XI, establecidas en el artículo 158 de este reglamento, queda prohibido la utilización de fogatas.

Artículo 78. Cuando se realicen trabajos a más de 1.80 metros de altura, los trabajadores de la obra deberán usar dispositivos de protección contra caídas, del tipo arnés, líneas de vida, andamios con barandales o redes de seguridad, así como en su caso, atender los lineamientos dictados por la Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal.

Artículo 79. En las zonas de maniobras con alto riesgo, o donde este en uso equipo pesado o peligroso, se deberá restringir el acceso y sólo personal autorizado y capacitado podrá hacer uso de esa área restringida.

Artículo 80. Los trabajadores deberán usar los equipos de protección personal, de conformidad con el Reglamento Federal de Seguridad e Higiene de Medio Ambiente de Trabajo.

Artículo 81. En las obras de construcción, es obligación proporcionar a los trabajadores los servicios provisionales de agua potable, así como colocar un sanitario portátil por cada 20 trabajadores o fracción excedente y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar los primeros auxilios.

Artículo 82. En las obras de construcción, deberán almacenarse dentro del predio o de los predios adyacentes, si se obtuviera la autorización de los propietarios o poseedores, los materiales a usar en la obra y solo se podrán dejar en la vía pública, al descargarlos y acto seguido se introducirán al predio.

El escombro o tierra excedente, se depositará en lugares autorizados, centros de disposición o utilizarlos para sus siguientes proyectos. Es obligación del Director Responsable de Obra solicitar a la Dirección el listado de sitios autorizados que existan en la zona, no se permitirá dejarlos en los predios adyacentes.

Artículo 83. El horario de trabajo en las obras será de lunes a sábado de 7:00 a 19:00 horas. Sin la autorización por escrito de la Dirección, no se podrá trabajar fuera de este horario, o en domingos y días festivos.

Artículo 84. En todas las obras se deberán colocar señales y avisos que sean claros y visibles de tipo indicativo, preventivo, restrictivo y/o prohibitivo, informando el peligro potencial en zonas restringidas y preventivas de riesgos de trabajo. Así mismo, en la entrada de la obra, se colocará una identificación de cada señal para que cualquier persona ajena a la construcción tenga conocimiento de las precauciones que debe tomar.

Artículo 85. Todos los materiales que se utilicen en las obras serán almacenados de forma ordenada, protegida, y adecuada, de acuerdo al material de que se trate. Deberá de hacerse en zonas, sin interferir las áreas de trabajo o de paso de trabajadores o peatones, lejos de bordes de losa o excavaciones. Los talleres provisionales donde se realicen trabajos de soldadura, pintado o cualquier otra preparación a estructuras metálicas, materiales de construcción, postes, varillas, etc., deberán de hacerse dentro de esta misma área de almacenamiento.

Artículo 86. El Perito Responsable de Obra deberá vigilar que se cumpla con este Reglamento y con lo especificado en el proyecto, particularmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

A) Propiedades mecánicas de los materiales.

- B) Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, [SEP]secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos.
- C) Nivel y alineamiento de los elementos estructurales.
- D) Cargas muertas y vivas en la estructura durante la construcción que pongan en riesgo la capacidad estructural de la obra, incluyendo las que se deban a la colocación de materiales.

Artículo 87. Los elementos estructurales que se encuentren en ambiente corrosivo o sujetos a la acción de agentes físicos, químicos o biológicos que puedan hacer disminuir su resistencia, deberán ser de material resistente a dichos efectos, o recubiertos con materiales o sustancias protectoras y tendrán un mantenimiento preventivo que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones de trabajo previstas en el proyecto.

Artículo 88. El perito responsable de la obra deberá de tomar las siguientes precauciones en relación con las construcciones colindantes:

- A. En excavaciones al límite de propiedad o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se tomarán las precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción colindante no sufrirá deterioro alguno.
- B. Las construcciones en colindancia con otros predios, deberán de protegerse en su parte superior por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.

Artículo 89. En los casos en que haya que hacer muros de contención, se le deberán dejar vertedores de demasía, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños, deberán ser restituidos mediante las acciones legales correspondientes.

Artículo 90. En el caso de que el propietario, poseedor o desarrollador del predio inferior, requiera realizar un corte el terreno para nivelarlo, ese corte deberá de ser protegido con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área del corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.

Artículo 91. Los taludes que resulten al realizar actividades constructivas deberán tener como altura límite tres metros. En aquellos que resulten mayores a esta altura, se deberán presentar los Estudios Geotécnicos que garanticen su estabilidad y seguridad.

Su diseño deberá propiciar su protección mediante técnicas que consideren el análisis topográfico y geotécnico, teniendo en cuenta la orientación del corte de acuerdo a un análisis cinemático del talud, el tipo de suelo y la conservación o regeneración de la capa vegetal.

Cuando sea necesario construir muros de contención en terrenos con pendiente natural de entre el 30% y 45%, estos deberán ser de hasta 3.5 metros de altura.

En caso de taludes al límite de propiedad o colindancia, en donde exista construcción en predio vecino, se deberá presentar el procedimiento detallado de la ejecución de la excavación o relleno.^[1]
SEP

Artículo 92. El concreto que se vierta en una obra deberá cumplir con la Norma Mexicana correspondiente. En el caso de que los camiones que suministran concreto premezclado a las obras no puedan colocarse dentro del predio y requieran de ocupar la vía pública, se deberán tomar las medidas de vialidad y seguridad necesarias para la correcta y segura ejecución de trabajo, para lo cual, se deberá solicitar los permisos correspondientes a la Dirección de Seguridad Publica Vialidad del Municipio, para que prevea e instale el operativo necesario.

Artículo 93. Queda prohibido el uso de andamios metálicos como soporte o estructura de encofrados o cimbras. Sólo se permitirán cimbras metálicas que estén diseñadas especialmente para ese fin.

Cuando se instale cimbra para colado de elementos de concreto sobre losas ya coladas, deberán de colocarse elementos de repartición de la carga de arrastres. Así mismo, se deberán apuntalar las losas ya coladas en el nivel inferior.

Artículo 94. Las construcciones o espacios destinados para áreas de estacionamiento deberán estar adecuadamente ventilados e iluminados, con señalamiento que establezcan las normas técnicas aplicables. Deberán así mismo prever un área de espacio para caseta de control y servicio sanitario, protección adecuada para resistir los posibles impactos de los vehículos y un área de circulación peatonal separada de la circulación de vehículos.

Artículo 95. El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, o con la futura vía pública determinada en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, los planes, programas y reglamentos de desarrollo urbano vigentes. La Dirección expedirá un documento que consigne el alineamiento oficial al que se refiere el párrafo anterior.

En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables.

Artículo 96. Está prohibido construir voladizos o balcones más allá del límite de los predios. Hacia la vía pública, sólo se permitirán cumpliendo con las condiciones siguientes:

- A. Que esté por encima de tres metros de alto sobre la banqueta.
- B. Que su ancho sobre la banqueta, no exceda a las mitades de ésta.
- C. Que sea prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su seguridad y mantenimiento correrán por cuenta del propietario o poseedor.^[1]
SEP
- D. Deberán sujetarse a las restricciones y separaciones que emanen de las disposiciones de líneas de transmisión de electricidad definidas por la CFE.

Artículo 97. Las aguas pluviales provenientes de las azoteas no deberán caer libremente sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública.

Para alturas mayores a seis metros, no se permite la caída libre a la vía pública, por lo que tendrá que conducirse a través de una bajante pluvial, que desaguará al arroyo de la calle.

Cuando en los fraccionamientos o las vías públicas se cuente con infraestructura para la reutilización de agua pluvial, las construcciones deberán contar con las instalaciones adecuadas para su uso posterior.

Queda estrictamente prohibido conectar el drenaje pluvial, con la red de drenaje sanitario.

El agua de lluvias provenientes de cubiertas, terrazas y patios descubiertos, deberá contar con un sistema de recolección canalizado en todo su recorrido, hasta el sistema de drenaje pluvial público o hasta la calle, de no existir éste.

Artículo 98. Las tuberías para las instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustibles líquidos y de aire comprimido y oxígeno, se probarán antes de autorizarse la ocupación de la obra, mediante la aplicación de pruebas de hermeticidad, utilizando agua, aire o solventes diluidos, a la presión y por el tiempo adecuado, según el uso y tipo de cada instalación.

Artículo 99. Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable, deberán ser de cobre rígido, cloruro de polivinilo, fierro galvanizado o de otros materiales que registren una presión de columna de agua igual o mayor de la presión que maneja la compañía que suministra el servicio en su propia red.

Así mismo, deberán contar con una válvula de compuerta antes del medidor y una válvula “check” después del medidor. Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre individual.

Artículo 100. La Dirección podrá autorizar el uso de fosas sépticas en los predios existentes, previos a la entrada en vigor del presente Reglamento y donde no existe red de drenaje sanitario, cuando no contamine los mantos acuíferos. ^[L]_[SEP]

Artículo 101. En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.

Artículo 102. Las instalaciones eléctricas de las construcciones deberán cumplir con los lineamientos señalados por la Norma Oficial Mexicana aplicable y las normas de la empresa prestadora del servicio.

Artículo 103. En las edificaciones que por sus características de operación, volumen de uso de agua, la Dirección, en base a este reglamento, podrá exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y rehusó de aguas residuales, sujetándose a lo dispuesto por la Ley General de Equilibrio y la Protección al Ambiente, y con ello definir la obligatoriedad de tener separadas sus instalaciones en aguas pluviales, jabonosas y negras, de las cuales se canalizaran por sus respectivos albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo.

Las descargas domiciliarias deberán contar siempre con una conexión sifón, asimismo todos los resumideros que se ubiquen dentro de algún espacio arquitectónico deberá contar con la conexión trampa para que se mantenga el cierre

hidráulico y evitar tanto la penetración de olores como de algún gas peligroso hacia dichos espacios arquitectónicos.

Artículo 104. Las tuberías de desagüe que se ubiquen dentro del área de construcción deberán ser de materiales que soporten los movimientos normales de las construcciones. “La descarga de agua de fregadores que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasa registrables. Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras deberán contar en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a las redes públicas.

CAPITULO SEGUNDO. DE LAS EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES.

Artículo 105. En los planos de cimentación se deberán indicar si se requiere el registro de movimientos verticales, y las características y periodicidad de las nivelaciones correspondientes.

Artículo 106. En las edificaciones en que se requiera llevar registros de posibles movimientos verticales, así como en aquellas en las que el Perito Responsable de Obra o el Asesor Técnico de Obra lo consideren necesario, o el Municipio lo ordene, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas de otras cargas cercanas y se refieran a estos las nivelaciones que se hagan.

Artículo 107. En la ejecución de las excavaciones se considerarán los estados límite de resistencia del suelo, establecidos en las normas técnicas ^[L]_[SEP].

Artículo 108. Si en el proceso de una excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo al Instituto Nacional de Antropología e Historia, INAH.

Artículo 109. Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar las edificaciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas a las paredes o taludes de la excavación.

Artículo 110. El uso explosivo en excavaciones quedara condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene la Dirección de Protección Civil.

CAPITULO TERCERO. DE LOS RELLENOS Y TERRAPLENES.

Artículo 111. Todo relleno deberá realizarse de tal manera que se compacte en capas de 20 centímetros de espesor, como máximo, humedecidas previamente y cumpliendo la Norma **N-CMT-4-02-001/04**.

Los materiales que se empleen en la construcción de rellenos para estructuras deberán provenir de las excavaciones del proyecto, de préstamos laterales o de fuentes aprobadas.

Estarán libres de sustancias deletéreas, de materia orgánica, raíces y otros elementos perjudiciales y no tendrán características expansivas ni colapsables.

Artículo 112. Queda estrictamente prohibido el realizar rellenos con material orgánico o basura, ya que se pone en riesgo la estabilidad de la edificación.

Artículo 113. Los rellenos y/o terraplenes en laderas, o en áreas de posibles deslaves, deberá tener la autorización por escrito, del Perito Responsable de Obra.

CAPITULO CUARTO. DE LAS DEMOLICIONES.

Artículo 114. Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una edificación, se deberá contar con la licencia correspondiente, otorgada por la Dirección previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, puntales o elementos de protección de colindancias y para la vía pública que sean necesarios, o que determine en cada caso la Dirección y/o la Dirección de Protección Civil.

Artículo 115. Queda prohibido el realizar demoliciones parciales o totales en los inmuebles protegidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, INAH, sin que previamente se obtenga el permiso de esta dependencia.

Artículo 116. Toda demolición, deberá de hacerse en fincas deshabitadas, con las precauciones debidas para evitar daños a los trabajadores o residentes vecinos, dejando a salvo los derechos de terceros y de propiedades ajenas. Todos los daños que ocasionarse los trabajos que se realicen, serán cubiertos por el propietario, poseedor o desarrollador de la finca en demolición, sin perjuicio de que se le aplique las sanciones a que haga lugar.

Artículo 117. Junto con la Solicitud de Licencia de Demolición de una edificación, se deberá presentar un programa de trabajo de las acciones de demolición, en el cual se indicará la relación de elementos a demoler y sus características generales, así como las fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción. En caso de prever el uso de explosivos, el programa de demolición señalará con toda precisión él o los días y la hora o las horas en que se realizarán las explosiones, mismos que estarán sujetas en la aprobación de la Dirección.

Artículo 118. En casos autorizados de demolición con explosivos, la autoridad competente del departamento deberá avisar a los vecinos colindantes la fecha y hora exacta de las explosiones, cuando menos con 24 horas de anticipación.

Artículo 119. El uso de explosivos para demoliciones quedara condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene la Dirección de Protección Civil.

Artículo 120. Las demoliciones de edificaciones con una superficie mayor de 60 M2, o de tres o más niveles de altura, deberán contar con la responsiva de un Perito Responsable de Obra.

Artículo 121. Después de terminada la demolición el propietario se compromete a limpiar el terreno de escombros o desperdicios en un término no mayor de 15 días calendario.

CAPITULO QUINTO. DE LAS AMPLIACIONES Y REMODELACIONES.

Artículo 122. Para la ejecución de cualquier acción de conservación o mejoramiento, en inmuebles o zonas urbanas con valores históricos o culturales que

están protegidos, se deberá contar con el visto bueno de la autoridad competente de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicas, Artísticas e Históricas, la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León y, demás disposiciones que resulten aplicables.

Artículo 123. Los propietarios de los inmuebles sujetos a acciones de conservación tendrán la obligación de realizar las acciones y lineamientos derivados de los planes, programas de desarrollo urbano o decretos correspondientes, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico.

Artículo 124. Las obras de ampliación o remodelación de un inmueble, cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con los requerimientos de habilidad, seguridad, higiene, protección al ambiente de trabajo, e integración al contexto urbano inmediato, así como los requerimientos de seguridad estructural que corresponda.

Artículo 125. En las obras de ampliación no se podrán sobrepasar los límites de resistencia estructural de los inmuebles, ni las capacidades del servicio de las tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias de las edificaciones,

excepto en los casos que existan la infraestructura en la zona necesaria para proporcionar el servicio, previa solicitud y aprobación de las empresas prestadoras de los servicios.

Artículo 126. En los inmuebles protegidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, INAH, debido al valor histórico, cultural o arquitectónico de los mismos, se requiere, previo al permiso de construcción que otorgue la Dirección; que el propietario, poseedor o desarrollador de la obra obtenga el permiso de esta dependencia, INAH, para ejecutar cualquier modificación a las mismas.

CAPITULO SEXTO. NORMAS DE CALIDAD DE LOS MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN.

Artículo 127. La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción de una obra, serán las que señalen en las especificaciones de diseño y en los planos constructivos y memorias de cálculo correspondientes.

Artículo 128. Todos los materiales a utilizar en las construcciones deberán cumplir con las **Normas Mexicanas NMX** vigentes, aplicables a la Construcción.

CAPITULO SEPTIMO. DEL NÚMERO OFICIAL.

Artículo 129. La Dirección señalará, para cada construcción que tenga frente a la vía pública, un solo número oficial ya sea a solicitud del fraccionador o por asignación. Sólo en los casos de autorización de uso de suelo múltiple se podrá otorgar más de un número oficial.

Artículo 130. El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio.

Artículo 131. El Municipio podrá ordenar el cambio del número oficial de los predios, para lo cual notificará al propietario o poseedor quedando este obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior solo por 60 días hábiles adicionales. Dicho cambio deberá ser notificado a la Dirección de

Catastro de la Tesorería del Estado, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en el registro correspondiente.

CAPITULO OCTAVO.

DE LA SEGURIDAD Y EL DISEÑO ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

Artículo 132. Las construcciones deberán realizarse conforme a los Planos Autorizados y cualquier modificación a los planos estructurales deberá ser aprobada por el Perito Responsable de Obra o por el Asesor en Seguridad Estructural, en su caso. Cuando se presenten modificaciones, deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas entre el proyecto estructural aprobado y el que se haya realizado, debiendo de hacerlo del conocimiento de la Dirección.

Las disposiciones de este capítulo se aplican a las edificaciones nuevas, modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones, demoliciones y regularizaciones de las obras a que se refiere este Reglamento.

Artículo 133. Los elementos no estructurales que puedan restringir las deformaciones permisibles de la estructura, o que tengan un peso considerable, como muros divisorios, de colindancia y de fachada, pretilas y otros elementos rígidos en fachadas, escaleras y equipos pesados, tanques, tinacos y casetas, deberán ser aprobados en sus características y en su forma de fijación por el Perito Responsable de Obra y por el Asesor en Seguridad Estructural, en obras en que éste último sea requerido.

Artículo 134. Los anuncios adosados, colgantes y de azotea, de gran peso y dimensiones, deberán ser objeto de diseño estructural en los términos de este capítulo, con particular atención a los efectos del viento.

Deberán diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y deberá revisarse su efecto en la estabilidad de dicha estructura.

El Proyecto de estos anuncios deberá ser aprobado por el Perito Responsable de Obra, o por el Asesor en Seguridad Estructural.

Artículo 135. Para realizar cualquier perforación o alteración en un elemento estructural para alojar ductos o instalaciones, ésta deberá ser aprobada por el Perito Responsable de Obra o por el Asesor en Seguridad Estructural, en su caso, quien elaborará planos de detalle que indiquen las modificaciones y refuerzos locales necesarios.

No se permitirá que las instalaciones de gas, agua y drenaje crucen juntas constructivas de un edificio a menos que se provean de conexiones flexibles o de tramos flexibles.

Artículo 136. Toda estructura y cada una de sus partes deberán diseñarse para cumplir con los requisitos siguientes;

- A. Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada.
- B. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación.

El cumplimiento de estos requisitos se comprobará con los procedimientos establecidos en este capítulo.

Artículo 137. En el diseño de toda estructura deberán tomarse en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas, de vibración y del viento.

Además, deberán tomarse en cuenta los efectos producidos por otras acciones, como los empujes de tierras y líquidos, los cambios de temperatura, las contracciones de los materiales, los hundimientos de los apoyos, y las originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo. Las intensidades de estas acciones que deben considerarse para el diseño, la forma en que deben integrarse a las distintas combinaciones de acciones y a la manera de analizar sus efectos en las estructuras se apegarán a los criterios generales establecidos en este Reglamento.

Artículo 138. La seguridad de una estructura deberá analizarse para el efecto combinado de las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente

Artículo 139. Se considerarán como cargas muertas los pesos de los elementos constructivos, de los acabados y de los elementos que ocupan una posición permanente y tienen un peso que no cambia substancialmente con el tiempo.

Para la evaluación de las cargas muertas se emplearán las dimensiones especificadas de los elementos constructivos y los pesos unitarios de los materiales.

Artículo 140. Se considerarán cargas vivas las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las edificaciones y que no tienen carácter permanente.

Las cargas vivas no incluyen el peso de muros divisores de mampostería o de otros materiales, ni el de muebles, equipos u objetos de peso fuera de lo común, como cajas fuertes de gran tamaño, archivos importantes; libreros pesados o cortinajes en salas de espectáculos. Cuando se prevén tales cargas, deberán cuantificarse y tomarse en cuenta en el diseño en forma independiente de la carga viva especificada.

Los valores adoptados deberán justificarse en la memoria de cálculo e indicarse en los planos estructurales.

Artículo 141. Para la aplicación de las cargas vivas unitarias se deberán tomar en consideración: La carga viva mínima «Wm» recomendada, ésta se deberá emplear para diseño estructural por fuerzas gravitacionales para calcular asentamiento inmediato en suelos, así como en el diseño estructural de los cimientos ante cargas gravitacionales.

TABLAS DE CARGAS VIVAS UNITARIAS MÍNIMAS RECOMENDADAS EN KG. / M²

Destino de piso o cubierta	Wm
A) Habitación (Casa habitación, departamentos, viviendas, dormitorios, cuartos de hotel, internados de escuelas, cuarteles, cárceles, correccionales, hospitales y similares)	170
B) Oficinas, despachos y laboratorios.	250
C) Comunicación para peatones (pasillos, escaleras,	

Artículo 147. Toda edificación se soportará por medio de una cimentación apropiada. Las construcciones no podrán en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, suelos o rellenos sueltos o deshechos.

El suelo de cimentación deberá protegerse contra deterioro por intemperismo, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas y secado local por la operación de calderas o equipos similares.

Artículo 148. En caso de requerir la investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio, ésta deberá ser suficiente para definir de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la variación de los mismos en la planta del predio y los procedimientos de edificación.

Artículo 149. El Perito Responsable de Obra deberá de investigar el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomes, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.

Asimismo, investigará la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas, pertenecientes a la red de transporte colectivo, de agua, de drenaje y de otros servicios públicos, con objeto de verificar que la construcción no cause daños a tales instalaciones ni sea afectada por ellas.

Artículo 150. En el diseño de las cimentaciones el Asesor en seguridad estructural deberá considerar el peso propio de los elementos estructurales de la cimentación, las descargas por excavación, los efectos de hundimiento regional sobre la cimentación, incluyendo la fricción negativa;

los pesos y empujes laterales de los rellenos y lastres que graviten sobre los elementos de la subestructura y toda otra acción que se genere sobre la propia cimentación o en su colindancia.

En el análisis de los estados límite de falla o servicio, se tomará en cuenta la subpresión del agua, que debe cuantificarse conservadoramente atendiendo a la evolución de la misma durante la vida útil de la estructura. La acción de dicha subpresión se tomará con un factor de carga unitario.

Artículo 151. En la seguridad de las cimentaciones contra los estados límite de falla, el Asesor en seguridad estructural deberá evaluar en términos de la capacidad de carga neta, es decir, del máximo incremento de esfuerzo que pueda soportar el suelo al nivel de desplante.

La capacidad de carga de los suelos de cimentación se calculará por métodos analíticos apoyados con pruebas de laboratorio. La capacidad de carga de la base de cualquier cimentación se calculará a partir de las resistencias medidas de cada uno de los estratos afectados por el mecanismo de falla más crítico. En el cálculo se tomará en cuenta la interacción entre las diferentes partes de la cimentación y entre ésta y las cimentaciones colindantes. Cuando el subsuelo del sitio o en su colindancia existan rellenos sueltos, galerías, grietas u otras oquedades, éstas deberán tratarse apropiadamente o bien considerarse en el análisis de estabilidad de la cimentación.

Los esfuerzos o deformaciones en las fronteras suelo-estructura necesarios para el diseño estructural de la cimentación, incluyendo presiones de contacto y empuje laterales, deberán fijarse tomando en cuenta las propiedades de la estructura y las de los suelos de apoyo. Con base en lo anterior, se determinarán la distribución de esfuerzos compatibles con la deformabilidad y resistencia del suelo y de la

subestructura para las diferentes combinaciones de solicitaciones a corto y largo plazo o mediante un estudio explícito de interacción suelo- estructura.

Artículo 152. Para realizar la excavación en donde haya nivel freático, se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área del trabajo. En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo.

Artículo 153. Los muros de contención exteriores contruidos para dar estabilidad a desniveles del terreno, deberán diseñarse considerando lo siguiente:^[SEP]El Estado límite de falla, volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o del talud que lo soporta, rotura estructural. Además, se revisarán los estados límites de servicio, como asentamiento, giro o deformación excesiva del muro.

Los muros incluirán un sistema de drenaje que limite el desarrollo de empuje superiores a los de diseño por efecto de presión del agua.

Los análisis de muros de contención que colinden con vialidades, se deberán considerar las sobrecargas superficiales por carga vehicular, debiendo observar las normas técnicas aplicables como la (AASHTO American Association of State Highway and Transportation Officials), dependiendo del tipo de tránsito vehicular.^[SEP]

Artículo 154. En el estudio de mecánica de suelos se deberá fijar el procedimiento constructivo de las cimentaciones, excavaciones y muro de contención que asegure el cumplimiento del diseño y garantice la seguridad durante y después de la construcción.

Dicho procedimiento deberá ser tal que se eviten daños a la estructura e instalaciones colindantes por vibraciones o desplazamientos vertical y horizontal del suelo.

Cualquier cambio significativo que deba hacerse al procedimiento de construcción especificado en el estudio geotécnico se analizará con base en la información contenida en dicho estudio, debiendo notificarse a la Secretaría.

Artículo 155. La memoria de diseño incluirá una justificación del tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de construcción especificados, así como descripción explícita de los métodos de análisis usados y del comportamiento previsto para cada uno de los estados límite indicados en este Reglamento. Se anexarán los resultados de las exploraciones, sondeos, pruebas de laboratorio y otras determinaciones y análisis, así como las magnitudes de las acciones consideradas en el diseño, la interacción considerará las cimentaciones de los inmuebles colindantes y la distancia, en su caso, que se deje entre estas cimentaciones y la que se proyecta.

En el caso de construcciones cimentados en terrenos con problemas especiales, y en particular los que se localicen en terrenos agrietados, sobre taludes, o donde existan rellenos o antiguas minas subterráneas, se agregará a la memoria una descripción de estas condiciones y como estas se tomaron en cuenta para diseñar la cimentación.^[SEP]

Artículo 156. Los propietarios, poseedores o usuarios de edificaciones que presenten daños, deberán realizar un dictamen de estabilidad y seguridad por parte de un Asesor en Seguridad Estructural, así como del buen estado de las

instalaciones, por parte de los Asesores respectivos. Si los dictámenes demuestran que no afectan la estabilidad y buen funcionamiento de las instalaciones de la edificación en su conjunto o de una parte significativa de la misma, puede dejarse en su situación actual, o bien sólo repararse o reforzarse. De lo contrario, el propietario, poseedor o usuario de la edificación estará obligado a llevar a cabo las obras de refuerzo y renovación de las instalaciones que se especifiquen en el proyecto respectivo.

El proyecto de refuerzo estructural y las renovaciones de las instalaciones de una construcción o edificación, con base en el dictamen en comento, deberán cumplir con lo siguiente:

- A. Proyectarse para que la construcción o edificación alcance cuando menos los niveles de seguridad establecidos para las edificaciones nuevas en este Reglamento;
- B. Basarse en una inspección detallada de los elementos estructurales y de las instalaciones, en el que se retiren los acabados y recubrimientos que puedan ocultar daños estructurales, y de las instalaciones;
- C. Las consideraciones hechas sobre la participación de la estructura existente y de refuerzo en la seguridad del conjunto, así como detalles de liga entre ambas, y las modificaciones de las instalaciones;
- D. El diagnóstico del estado de la estructura y en la eliminación de las causas de los daños que se hayan presentado;
- E. Incluir una revisión detallada de la cimentación y de las instalaciones ante las condiciones que resulten de las modificaciones a la estructura; y
- F. Será sometido al proceso de revisión que establezca la Autoridad competente en materia de protección civil para la obtención de la licencia respectiva.

Artículo 157. Las obras provisionales como tribunas para eventos especiales, tapiales, obras falsas y cimbras, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad, obtener las autorizaciones correspondientes quedando obligados a respetar el plazo de vigencia otorgado. Vencido el plazo deberán ser retiradas a su costa acorde a lo establecido en el presente artículo.

TITULO SEXTO.

DE LAS LICENCIAS, PERMISOS Y REQUISITOS QUE SE REQUIEREN PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

CAPITULO PRIMERO. DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

Artículo 158. Las construcciones, para los efectos del presente Reglamento, tendrán la siguiente clasificación:

Según su origen:

- A. Obra Pública.
- B. Obra Privada.

Según su alcance:

- a. Obras nuevas de edificación;
- b. Obras para la remodelación, ampliación o demolición de construcciones o edificaciones;
- c. Obras para la conservación de construcciones o edificaciones;
- d. Obras para la seguridad y sanidad de predios, lotes y construcciones o edificaciones;
- e. Obras viales o de Infraestructura; y
- f. Obras varias.

Según su tipo y tamaño:

- I. Demoliciones.
- II. Excavaciones, despalmes o movimientos de tierra.
- III. Bardas y Vivienda unifamiliar hasta 100 metros cuadrados de construcción, o reparaciones menores.
- IV. Autoconstrucción o construcción progresiva de vivienda unifamiliar, hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de las licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados.
- V. Vivienda unifamiliar mayor de 100 metros cuadrados.
- VI. Vivienda multifamiliar, comercio, o servicios hasta 200 Mt2 de construcción.^[1]_[SEP]
- VII. Vivienda multifamiliar, comercio, servicios y equipamientos de 200 a 500 Metros cuadrados de construcción.^[1]_[SEP]
- VIII. Vivienda multifamiliar, comercio, servicios y equipamientos mayores de 500 Mt2 de construcción.
- IX. Industrial, de cualquier tamaño.
- X. Obras viales o de infraestructura, de cualquier tamaño.
- XI. Anuncios.
- XII. Uso u ocupación de vía Pública.
- XIII. Otros.

Artículo 159. En el municipio de Los Ramones, Nuevo León se prohíben los siguientes usos de edificación o construcción: Cabaret, Restaurant Bar, con baile de tubo denominado table dance, salas de masaje no terapéuticos, Juegos de mesa, Máquinas tragamonedas, casa de apuestas, casa de juego, centro de apuestas, casinos y similares.

Artículo 160. Serán incompatibles con los usos residenciales aquellos usos comerciales o industriales que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las

personas, y por tanto se negará el permiso respectivo o bien, se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo. Lo anterior deberá fundamentarse mediante dictamen de Protección Civil, de la dependencia de Salud competente o la Autoridad ambiental correspondiente.

Los usos de suelo de industria pesada son incompatibles con los usos residenciales.

Artículo 161. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras, requerirán previamente contar con un dictamen de impacto urbano regional:

- I. Proyectos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal con más de 650 viviendas y desarrollos de uso diferentes a la habitacional con un área vendible mayor a 80,000 m²- Ochenta Mil Metros Cuadrados.
- II. Construcción o ampliación de vialidades primarias u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que se realicen en más de un Municipio.
- III. Plantas de almacenamiento de combustibles de gasolina, diésel, gas licuado de petróleo y gas natural, para servicio público o privado.
- IV. Equipamientos educativos, de salud, abasto, y recreación que brinden servicios regionales o cualquiera que supongan la concentración en un mismo momento de más de 3,000 personas.
- V. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles y aeropuertos.
- VI. Construcción de industrias que utilicen o generen residuos peligrosos.

Artículo 162. Los dictámenes de impacto urbano regional se presentarán a la Secretaría, la que en un plazo no mayor de treinta días hábiles deberá emitir el dictamen correspondiente, de conformidad con las disposiciones de la Ley.

Artículo 163. Los dictámenes de impacto urbano regional establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como a que los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos sean sufragados por el promovente, por ello, los dictámenes de impacto urbano regional se otorgarán atendiendo a:

- I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate.
- II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulica, de alcantarillado y eléctricas de los centros de población.
- III. Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona o región de que se trate.
- IV. Preservar los recursos naturales y la calidad del medio ambiente, en los términos de la Ley aplicable en la materia.
- V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, uso y servicios, entre otros aspectos.

Artículo 164. La ejecución de obras de construcción se sujetará a los siguientes requisitos:

- I. Obtener la licencia o autorización correspondiente del Municipio.
- II. Cumplir con el pago de los derechos originados por la prestación de los servicios de las autoridades y dependencias municipales y demás contribuciones que se causen.
- III. En su caso, ceder al Municipio las áreas que establece esta Ley según el tipo de acción urbana de que se trate.
- IV. Ejecutar, a su costo, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que requieran para su adecuado funcionamiento.

En los casos en que se requiera la evaluación de impacto urbano regional a que se refiere el artículo 190 de esta Ley, se deberá contar adicionalmente con la autorización respectiva favorable.

Artículo 165. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la Dirección, en la etapa de solicitud de la licencia de uso de suelo, solicitará al interesado un dictamen que contenga las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por la Coordinación de Protección Civil del municipio.

En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.

Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia de uso de suelo, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Coordinación de Protección Civil Municipal, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

Artículo 166. Los usos del suelo considerados peligrosos para la integridad física de los ocupantes del predio y colindantes solo podrán obtener la licencia de construcción cuando cuenten con la aprobación por escrito de las autoridades competentes a nivel Estatal y/o Federal.

Las áreas con instalaciones de riesgo son aquellas en que se manejan o pretendan manejar alguna de las sustancias consideradas como altamente riesgosas que aparecen en el Primer Listado de Actividades Altamente Riesgosas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990, así como en el segundo listado de Actividades Altamente Riesgosas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de mayo de 1992, en las cantidades de reporte que en dichas listas se definen.

Los propietarios poseedores o desarrolladores de los predios donde se pretenda desarrollar este tipo de actividades peligrosa o de riesgo, deberán presentar al municipio, al momento de solicitar los permisos o licencias de construcción correspondiente, las autorizaciones de las autoridades Federales o Estatales que corresponda.

Artículo 167. Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de cinco años.

El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley.

El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley.

Las plantas de almacenamiento para derivados del petróleo, con capacidad mayor a cien mil barriles, respetarán las distancias de resguardo mínimas para proteger a la población y variarán de acuerdo al nivel de riesgo de los diversos productos, entre ciento cincuenta y cuatrocientos metros.

Artículo 168. Tratándose de solicitud para licencias de construcción para obras Tipos VII, VIII y IX, se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

Asimismo, tratándose de edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10-diez o más cajones de estacionamiento, para la autorización de su construcción o de la licencia de uso de edificación será requisito que se presente con la solicitud correspondiente, el estudio de movilidad.

Los estudios de movilidad deberán cumplir con los alcances establecidos en el artículo 198 de la Ley.

Los comercios, lugares de servicios y equipamientos que tengan una superficie mayor a 500 m² de construcción, conforme al estudio de movilidad previsto en el artículo 198 de la Ley, deberán contar con zonas de carga y descarga de mercancías, así como zonas de ascenso y descenso de pasajeros.

Artículo 169. Los Conjuntos Urbanos deberán de cumplir con las normas básicas que aparecen en el artículo 226 de la Ley.

Artículo 170. Las actividades a desarrollar dentro de las edificaciones, deberán cumplir con lo establecido en el numeral **5.4 de la NOM-081-SEMARNAT-1994**, la cual establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido.

CAPITULO SEGUNDO. DE LOS TRAMITES Y LICENCIAS.

Artículo 171. Para los efectos de este Reglamento, los tramites a realizar para la autorización de los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación, de acuerdo a los planes y programas de desarrollo

urbano aplicables, serán los siguientes y deberán ser resueltos por la Autoridad Municipal en los plazos aquí señalados:

- I. **Factibilidad de uso de suelo:** Tiempo máximo de respuesta de 10- diez días hábiles.
- II. **Licencia de uso del suelo:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- III. **Fijación de lineamientos generales de diseño Arquitectónico:** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- IV. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Vivienda unifamiliar hasta 100 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles; En el caso de **vivienda unifamiliar** y tramitado por las **personas físicas** poseedoras o propietarias, se dictaminará en un plazo no mayor a 3tres días hábiles.
- V. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Vivienda unifamiliar mayor de 100 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- VI. En el caso de **vivienda unifamiliar** y tramitado por las **personas físicas** poseedoras o propietarias, se dictaminará en un plazo no mayor a 3tres días hábiles.
- VII. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Conjunto Urbano de Vivienda multifamiliar hasta 200 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- VIII. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Conjunto Urbano de Vivienda multifamiliar mayor de 200 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- IX. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Comercio, Servicios y/o equipamientos hasta 200 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 10diez días hábiles.
- X. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Comercio, Servicios y equipamientos de 200 m2 a 500 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XI. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Comercio, Servicios y equipamientos mayor de 500 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 15-diez días hábiles.

- XII. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Industria, cualquier tamaño.:** Tiempo máximo de respuesta de 15-diez días hábiles.
- XIII. **Permiso para realizar reparaciones menores:** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- XIV. **Permiso para ocupar o realizar obras en la vía pública:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XV. **Prórrogas para terminación de las obras:** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- XVI. **Constancia de terminación de obras, en general:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XVII. **Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles:
- XVIII. **Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XIX. **Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- XX. **Constancia de terminación de obras en la Vía Pública:** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- XXI. **Licencia de uso de edificación:** Tiempo máximo de respuesta de 10diez días hábiles.
- XXII. **Licencia de construcción y/o regularización de vivienda popular ubicada en zona de regularización de la tenencia de la tierra:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXIII. **Asignación, Corrección o Certificación de Número Oficial:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXIV. **Alineamiento vial:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXV. **Certificación de planos:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXVI. **Permiso de demolición:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXVII. **Permiso para excavaciones, despalmes y movimientos de tierra:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXVIII. **Licencia para remodelación de fachada:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.

XXIX. **Licencia de Construcción para Barda:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.

XXX. **Licencia de Construcción para Antenas:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.

XXXI. **Solicitud de Acceso a la Información Pública de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Los Ramones, Nuevo León:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.

XXXII. **Recurso de revisión:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.

XXXIII. **Denuncia Pública:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.

XXXIV. **Instalación de ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables u otros similares.** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.

XXXV. **Instalación o modificación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico.** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.

Artículo 172. De acuerdo con el artículo 60 de la Ley Federal y siempre y cuando el solicitante hubiese cumplido con la totalidad de los requisitos establecidos para el trámite y se le hubiese dado un número de trámite o expediente, aplicará la negativa ficta a lo solicitado, en los casos en que la Dirección no resuelva las solicitudes recibidas de acuerdo a los plazos planteados en el artículo anterior.

Artículo 173. Cuando se reciban solicitudes incompletas para algún trámite de licencias o permisos, la dirección deberá actuar conforme a lo previsto en los artículos 400 y 401 de la Ley.

Artículo 174. De acuerdo con el artículo 212 de la Ley, las construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, deberán ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% - diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 –trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente.

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% - diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones.

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de la Ley.

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de la Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Artículo 175. La Dirección otorgará licencias de construcción, sólo en predios, lotes o fracciones que hayan resultado de la incorporación efectuada con autorización de la autoridad competente, así como en los lotes con las dimensiones mínimas que marca la Ley, Planes o programas, este Reglamento y demás disposiciones de la materia. La licencia otorgada no significa la aprobación técnica del método o procedimientos de construcción, ni de los materiales a emplear, ya que esto será responsabilidad del propietario, poseedor o desarrollador del proyecto y de su relación contractual con el Perito Responsable de la Obra.

Artículo 176. Las obras ejecutadas sin el permiso de la autoridad municipal se suspenderán y clausurarán conforme a los procedimientos previstos por la Ley, además, se les aplicarán a los responsables de las mismas las sanciones a que haga lugar, de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables.

Para la regularización de una obra realizada sin permiso, el propietario, poseedor o desarrollador deberá obtener las licencias requeridas, con la aclaración en el trámite que se trata de una regularización. Para estos casos, además del pago de los derechos que correspondan, se le aplicarán las sanciones económicas que correspondan.

Artículo 177. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en materia de permisos y licencias de construcción, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten, así como de los métodos y procedimientos constructivos que utilicen para la ejecución de las obras.

Artículo 178. La licencia de construcción fraccionada se podrá tramitar en dos partes desfasadas en el tiempo:

En la primera parte, el interesado solicitará a la autoridad Municipal competente la autorización de la licencia de construcción.

En la segunda parte, se podrá diferir hasta por 180-ciento ochenta días naturales, la inscripción de la licencia autorizada, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Se permitirá la licencia de construcción fraccionada en los siguientes casos:

I. En los fraccionamientos simultáneos de cualquier tipo, cuando se realizan las construcciones, en forma simultánea con la urbanización y no se tienen los expedientes catastrales de los lotes individualizados; Para tramitar la primera parte de la licencia de construcción, se utilizará como respaldo el expediente catastral del predio antes de fraccionarlo.

II. En los conjuntos urbanos y construcciones de cualquier tipo, que requieren de la autorización de la licencia de construcción y adicionalmente la autorización del Proyecto de Ventas en Condominio; En este caso la segunda parte se cumplirá al inscribir el proyecto de ventas en condominio; ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 179. La licencia y demás permisos referentes a la construcción de inmuebles podrán ser revocados por la Dirección, cuando éstos hayan sido obtenidos con base a información y documentos falsos o erróneos y a los demás casos señalados por la Ley.

Artículo 180. Una copia de los planos registrados y la licencia de construcción deberá conservarse en las obras durante la ejecución de estas y estar a disposición de las supervisiones de la Dirección.

Artículo 181. El interesado podrá solicitar modificar el proyecto ejecutivo arquitectónico, y en su caso a la autorización del proyecto de ventas en condominio, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas. Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 182. Aun cuando no se hayan concluido las obras de edificación, la Dirección podrá autorizar los proyecto de ventas en condominio, para con ello iniciar con las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes privativos, porciones, locales o departamentos, previstos para su venta, siempre y cuando se otorgue una garantía hipotecaria o fianza suficiente, a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por esta autoridad, misma que se calculara sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse, más un 20% (veinte por ciento). La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras a ejecutar.

Artículo 183. En la autorización de edificaciones, el número de cajones de estacionamiento requeridos, conforme la **tabla 59** que aparece en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Los Ramones, Nuevo León, 2000, podrán disminuir como medida de flexibilidad en los siguientes porcentajes y de acuerdo a lo planteado por la Ley, en su artículo 361:

- a) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento social: hasta 50%-cincuenta por ciento.
- b) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento medio..... hasta 40%-cuarenta por ciento.
- c) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento residencial.... hasta 30%-treinta por ciento.

- d) Predios comerciales y/o servicios múltiples agrupados.....hasta 30%treinta por ciento.

El solicitante podrá prever mayor número de cajones, si así lo desea, en función de la ubicación.

Artículo 184. Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

- I. En Construcciones aisladas y conjuntos urbanos que se desarrollen en una etapa, la **factibilidad de uso de suelo**, la **fijación de lineamientos generales** de diseño arquitectónico, el **proyecto arquitectónico**, y en su caso el **plano de rasantes**, no generarán derechos adquiridos y estarán vigentes hasta en tanto, lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo Urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan.
- II. El proyecto Ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.
- III. La licencia de uso de la edificación perderá vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.
- IV. Tratándose de Construcciones aisladas y conjuntos urbanos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:
 - a) Se tramitará para todo el conjunto urbano, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, el proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto arquitectónico, que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables, no las contravengan.
 - b) El proyecto ejecutivo, tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.
 - c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

Artículo 185. El interesado, previo al vencimiento de la licencia, podrá solicitar la prórroga en una sola ocasión, debiendo pagar todos los derechos municipales que correspondan.

La prórroga se tramitará ante la autoridad municipal correspondiente, hasta por un término de 2 años.

La Autoridad competente, previa expedición de la prórroga solicitada, ordenará una visita de inspección, a fin de verificar el cumplimiento del Plano autorizado, velando en todo momento que se respeten las disposiciones de carácter general vigentes al momento de su expedición.

CAPITULO TERCERO. DE LAS OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISO.

Artículo 186. Las obras que no requieren permiso de la autoridad Municipal son:

- I. Reposición y reparación de pisos.
- II. Aplicación de pintura y revestimientos interiores.
- III. Aplicación de pintura exterior.
- IV. Reparaciones dentro del predio, de tuberías, equipos, instalaciones eléctricas, etc.
- V. Colocación de muros divisorios interiores.
- VI. Impermeabilización y reparación de azoteas.
- VII. Cambio y colocación de puertas, ventanas o vidrios, sin alterar los vanos exteriores.
- VIII. Construcciones provisionales para uso de oficinas de venta, bodegas de obra, caseta de construcción y lo servicios sanitarios portátiles.
- IX. Obras urgentes para prever derrumbes, desprendimientos o colapsos de losas o estructuras que pudieran causar daños a personas o edificaciones colindantes. Para estos casos se deberá notificar a la Dirección, dentro de las 72 horas siguientes al inicio de los trabajos.

CAPITULO CUARTO. DE LOS REQUISITOS.

Artículo 187. Los requisitos y documentación que requiere cada uno de los trámites y permisos señalados en el capítulo segundo anterior, se presentan en el cuadro 1, que aparece como Anexo de este reglamento.

Artículo 188. Si el dictamen elaborado por la Dirección descalifica la solicitud presentada, se notificará al solicitante para los efectos que establezcan la Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento. Si el dictamen recomienda autorizar lo solicitado, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción solicitado, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León.

Artículo 189. Las solicitudes de factibilidad de uso del suelo y la Fijación de lineamientos generales de diseño Arquitectónico, podrán solicitarse de manera conjunta.

Las licencias de uso de edificación para un inmueble existente, solo podrán solicitarse después de contar con la factibilidad de uso del suelo, la Fijación de

lineamientos generales de diseño Arquitectónico y el proyecto arquitectónico específico del inmueble, el cual deberá cumplir con los lineamientos establecidos.

Las licencias de uso de edificación para un inmueble nuevo, solo podrán solicitarse después de contar con la Constancia de Obra Terminada correspondiente.

La Constancia de obra terminada servirá para iniciar el cómputo del tiempo de un año, para que cese la responsabilidad del Perito Responsable de obra y de los Asesores.

CAPITULO QUINTO. DE LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

Artículo 190. En todos los casos de licencias o permisos de construcción, demolición, remodelación o ampliación de inmuebles, el propietario, poseedor o desarrollador y el Perito responsable de la Obra, juntos o por separado, deberán entregar a la Dirección el escrito de notificación de obra terminada, donde el Perito dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión y asesoría, cumplimiento con las normas vigentes aplicables y las normas que la ingeniería exige y que la obra fue desarrollada conforme al proyecto autorizado, cumpliendo con las normas contenidas en las leyes y reglamentos aplicables.

Cuando lo soliciten juntos, el propietario y el profesionista, se aceptarán y se resolverá de inmediato, en virtud en que se interpreta la conformidad de las partes. Cuando la solicitud la tramite sólo una de las partes, será necesario que la Autoridad Municipal realice una inspección oculta al inmueble, para constatar el dicho, resolviéndose en consecuencia.

Artículo 191. El propietario, poseedor, de manera conjunta con el Perito Responsable de Obra, deberán entregar a la autoridad municipal el escrito planteado en el artículo 190 anterior.

En todos los casos, y antes de expedir la Constancia de Obra Terminada, la Dirección deberá realizar una visita de inspección a la obra para asegurarse que la obra fue ejecutada de acuerdo al proyecto autorizado.

En el caso de que la obra presente diferencias o haya incumplido con el proyecto autorizado, se notificará por escrito al propietario, poseedor o desarrollador del proyecto, para efectos de que subsane las diferencias encontradas y regularice la edificación en lo que pueda ser regularizado y/o complete los posibles trabajos no ejecutados y/o demuela los excedentes de construcción encontrados. Todo lo anterior, acompañado de las multas o sanciones económicas a que haga lugar.

Artículo 192. El escrito de terminación de obra, servirá para:

- I. Iniciar el cómputo de tiempo de 1-año para que cese la responsabilidad del Perito Responsable de la Obra, o antes si el propietario o poseedor hiciere cambios, reformas, agregados, cambie el uso del suelo, o someta la estructura a cargas distintas a las de diseño, sin el consentimiento del profesionista.
- II. Para autorizar el uso u ocupación del inmueble y expedir la Licencia de Uso de la Edificación correspondiente.

Artículo 193. En el caso de construcciones de uso público, de cualquier tipo, cuando existan dudas o evidencias del empleo de materiales de mala calidad, de que se observe algún daño estructural o cuando no se haya presentado previamente la memoria de cálculo estructural, se deberá someter el edificio o la obra a la prueba de carga física, de la que dará fe el Municipio y en consecuencia, autorizará o negará el uso y ocupación de la edificación. Para llevar a cabo esta prueba, se regirá por los siguientes parámetros:

- A) Cuando la obra tenga varias secciones iguales o parecidas, se podrá llevar a cabo la prueba en algunas de ellas, que sea representativa del resto. Mínimo 3 secciones.
- B) La carga a la que se someterá la estructura deberá sobrepasar con un 25% la carga posible que soportará en condición de operación.
- C) La carga se dejará 24 horas por lo menos, y se revisará la estructura.
- D) Las fallas que pudieran aparecer, se evaluarán, de manera que se resuelva por los peritos, si sólo se trata de fallas locales, susceptibles de refuerzo y arreglo o si se considera de fondo y no pueden arreglarse sino sólo volviendo a hacer la estructura.
- E) Se considerará que la estructura ha fallado si ocurre colapso, una falla local o incremento local brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si 24 horas después de quitar la carga, la estructura no muestra una recuperación mínima de 75% de sus deflexiones, se repite la prueba.<sup>[L]
[SEP]</sup>
- F) La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de 72 horas de haberse terminado la primera.<sup>[L]
[SEP]</sup>
- G) Se considerará que la estructura ha fallado si después de la segunda prueba de recuperación no alcanza, en 24 horas, el 75% de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba; podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aun si la recuperación de las flechas no alcanzase 75%, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de $2.0 \text{ milímetros } + L(2)/(20,000 \text{ h})$,

y donde L , es el claro libre del miembro que se ensaye y h su peralte total en las mismas unidades que L ; en voladizos se tomará L como el doble del claro libre.
- H) En caso de que la prueba no sea satisfactoria, deberá presentarse al Municipio un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes y una vez realizadas éstas, se llevará a cabo una nueva prueba de carga.
- I) Durante la ejecución de la prueba de carga, deberán tomarse las precauciones necesarias para proteger la seguridad de las personas y del resto de la estructura, en caso de falla de la zona ensayada; el procedimiento para realizar pruebas de carga de pilotes será el incluido en las normas técnicas relativas a cimentaciones.

Artículo 194. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquélla que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente, a través de la licencia de uso de la edificación. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia.

**TITULO SEPTIMO.
DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN.**

**CAPITULO UNICO.
PLANTEAMIENTOS.**

Artículo 195. La Dirección, en el ámbito de su competencia y conforme a las disposiciones de la Ley, podrá llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de este reglamento, de los planes o programas de desarrollo urbano y de las demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano aplicables, para en su caso, aplicar las medidas de corrección que correspondan, e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

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

En todo tiempo la autoridad municipal tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas y de las especificaciones de los proyectos autorizados.

Artículo 196. Los inspectores para practicar visitas de inspección, deberán estar provistos de orden escrita, con firma autógrafa, expedida por la autoridad competente, en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

Artículo 197. Los propietarios, poseedores o desarrolladores responsables, encargados u ocupantes de los establecimientos objeto de inspección, estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

Artículo 198. Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere el artículo 196 anterior, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique, si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta levantada se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia, ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

Artículo 199. En las actas se hará constar lo siguiente:

- a. Nombre, denominación o razón social del visitado.
- b. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia.

- c. Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita.
- d. Número y fecha del oficio de comisión que la motivo.
- e. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia.
- f. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos.
- g. Actos, hechos u omisiones detectadas en la visita de verificación.
- h. Declaración del visitado, si quisiera hacerla.
- i. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Artículo 200. Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

Si como resultado del acta de inspección, la autoridad advierte la existencia de algún riesgo para las personas o para sus bienes, procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

Si de los resultados del acta no aparecieran elementos de infracción, pero se advirtiere alguna irregularidad, la autoridad lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal, o por correo certificado, con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

Artículo 201. Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

En la resolución administrativa se señalará, o en su caso, adicionarán las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, así como el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

TITULO OCTAVO. DE LAS NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CAPITULO UNICO. PLANTEAMIENTOS.

Artículo 202. Todo fraccionamiento que se realice en el municipio de Los Ramones, Nuevo León, deberá cumplir con las obras señaladas en los artículos 208 y 209 de la Ley.

Artículo 203. Toda la vialidad que se construya deberá cumplir con las normas señaladas en la Ley para la construcción y rehabilitación de pavimentos del Estado de Nuevo León. Los laboratorios a utilizar para certificar la aplicación de la ley de pavimentos, deberán ser reconocidos y estar certificados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.

Artículo 204. Todos los fraccionamientos que se autoricen deberán cumplir con lo establecido en el artículo 215 de la Ley, en materia de habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas.

Artículo 205. Los terraplenes son las partes de las calles, construidas arriba del terreno natural, empleando el material resultante de los cortes o de los préstamos.

Para depositar el material de los cortes y dar forma a los terraplenes, deberá previamente haberse desmontado y despalmado la superficie en que descargarán.

Artículo 206. El riego de un producto asfáltico sobre la superficie de la base, impregna a esta y es por lo que se llama riego de impregnación. Este riego cumple con tres objetivos principales:

- I. Estabilizar la superficie de la base.
- II. Impermeabilizar la base y protegerla de un tránsito normal de vehículos ligados durante el proceso de construcción de la calle, es decir mientras se construye la carpeta.
- III. Proporcionar, en el caso de que se construya carpeta asfáltica como superficie de rodamiento, afinidad con la carpeta, con buena adherencia, lo que no se tendrá si la carpeta se colocara directamente sobre la superficie de la base.

Artículo 207. Para el riego de impregnación se utilizan petrolizadoras, empleando asfalto rebajando FM del más delgado que pueda conseguirse, es decir del número menor. Las temperaturas serán las siguientes:

PRODUCTO ASFALTICO	TEMPERATURA EN °C
FM-0	20 A 40
FM-1	30 A 60
FM-2	70 A 85

Por lo general se regará entre 1.5 y 2.0 lt (litro y medio a dos litros) por metro cuadrado, a la presión adecuada.

Artículo 208. Además de todo lo anterior debe tomarse en cuenta que no se regará asfalto si hay fuerte viento o si amenaza lluvia.

Para un buen resultado se requiere de 24 (veinticuatro) y hasta 36 (treinta y seis) horas, en las cuales no deberá permitirse el tránsito en la calle impregnada.

Artículo 209. Cuando se determina que las calles de una urbanización sean exclusivamente para peatones, es decir que por ella no circularán vehículos automotores, su estructura y carpeta no tendrá que cumplir con las características necesarias para recibir y transmitir cargas pesadas.

En estos casos no llevará banquetas y la superficie va a todo lo ancho de la calle, en la que se cambiara el bombeo, pues si se hiciera en la forma acostumbrada, es decir convexo, el agua de lluvia iría a dar contra las fachadas de las casas o contra los límites de los predios. La curvatura de la calle es entonces ligeramente cóncava y el agua de lluvia se capta hacia el centro.

Artículo 210. Todas las guarniciones serán de concreto, pudiendo ser prefabricadas o vaciadas en sitio.

Artículo 211. Durante la construcción deben tomarse algunas precauciones con respecto a las guarniciones. Si se colocan antes de construir la base, deberá tenerse mucho cuidado en no maltratarlas, romperlas o voltearlas con la moto conformadoras y el equipo de compactación. Al momento de impregnar la base deberá evitarse que se manchen con el riego de asfalto.

Artículo 212. La banqueta es una franja comprendida entre la guarnición que limita la superficie de rodamiento y el límite de los lotes.

Artículo 213. Las banquetas deben tener una superficie apropiada para andar a pie, es decir suficientemente lisa. El ancho debe ser de acuerdo al tipo de vialidad de la que forme parte, atendiendo a lo planteado en el Capítulo Cuarto de la Ley.

En la orilla de la banqueta, al lado de la guarnición, se colocan los postes de la energía eléctrica, del alumbrado público y de los teléfonos. Cuando la red de energía eléctrica y la de teléfonos es subterránea, se colocan bajo la banqueta, en ductos prefabricados de concreto.

Artículo 214. Las banquetas pueden ser de concreto, de adoquín o de adocreto.

Artículo 215. Las banquetas de concreto serán como mínimo de 8 (ocho) centímetros de espesor, de resistencia a la compresión igual o mayor a 150 Kg./cm². El acabado superficial será obligatoriamente antiderrapante.

Artículo 216. Los fraccionamientos o Conjuntos urbanos, como parte de. Las áreas previstas para crecimiento urbano de la ciudad, deberán contar con un sistema de manejo de aguas pluviales proyectado para las condiciones últimas de diseño y además cumplir con las siguientes normas:

- A. La eliminación de los posibles impactos pluviales generados deberá considerar obras o estructuras de captación, regulación, retención de sedimentos, conducción, disipación de energía y descarga a cauce natural o infraestructura pluvial con capacidad hidráulica suficiente.
- B. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 1.80 metro para garantizar su mantenimiento considerando un mínimo de 20% de área interior libre.
- C. Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de 1.20 metro considerando un mínimo de 20% de área interior libre.
- D. Los registros o pozos de visita para las redes de conducción cerradas deberán colocarse en:
 - a. Todas las intersecciones de colectores.<sup>[L]
[SEP]</sup>
 - b. Tramos rectos no mayores a ciento cincuenta metros de longitud.<sup>[L]
[SEP]</sup>
 - c. Todo cambio de dirección mayor a 30°, pendiente longitudinal, caída, diámetro y material del colector.<sup>[L]
[SEP]</sup>

- d. Curvas de colectores al comienzo y al final de las mismas y en la propia curva a una distancia no mayor a treinta metros.^{[L]^[SEP]}
 - e. Al comienzo del colector se debe colocar una estructura de captación y transición que además permita el acceso al mismo.^{[L]^[SEP]}
- E. Los registros o pozos de visita, así como su tapa de rejilla metálica podrán ser de forma circular o cuadrada con una sección mínima de 1.20 metro.^{[L]^[SEP]}
- F. Los imbornales de piso o de arroyo y demás obras de captación deberán estar ubicados de tal manera que las pendientes longitudinales y transversales de la vialidad, induzcan el flujo pluvial hacia ello.^{[L]^[SEP]}
- G. Las rejillas que forman la tapa de las coladeras de piso serán de acero estructural y deberá ser diseñado para soportar el tráfico vehicular esperado.

Artículo 217. Debe dotar de agua potable a cada lote mediante una red de tubería con ramificaciones a cada lote.

Artículo 218. Las zanjas para tuberías de agua potable tendrán un ancho que está en función del diámetro de la tubería. Para facilitar la colocación de la tubería, siempre que sea posible, las paredes de las zanjas serán verticales cuando menos la parte superior del tubo. La profundidad de colocación que norma la profundidad de la zanja, la fija el proyecto y depende en muchos casos de la topografía, es decir de la ondulación que presente el terreno. Para tuberías de diámetro menor de 5 cm. la profundidad mínima sería de 70 cm.

Artículo 219. Se requerirá de pozos de visita a ciertos intervalos, en tramos muy largos y demás en los siguientes casos: en los puntos en que cambie de diámetro la tubería, en los cambios de dirección de una tubería, en los cambios de pendiente, en la unión de dos o más líneas de tubos, en la unión de tuberías a diferente nivel y en aquellos casos que se considere necesario hacer una revisión a la tubería y poder desazolvarla.

Los pozos de visita son cilíndricos en la parte inferior y troncosónicos en la parte superior, suficientemente amplios para permitir la entrada de un hombre y que pueda maniobrar en el interior; en el piso, que es de concreto o de mampostería afinada con mortero de cemento, se construyen canales que permiten el paso de las aguas. La boca superior del pozo de visita está protegida con una tapa perforada, de hierro fundido o concreto, asentada en un brocal del mismo material.

El fondo de las excavaciones deberá ser plano y horizontal. Si el terreno es duro o roca, se profundizará lo necesario para que se nivele con material fino hasta el nivel de proyecto, de manera que el tubo no vaya a quedar asentado sobre un saliente sólido.

Artículo 220. La red de alcantarillado de un fraccionamiento urbano siempre se conecta al servicio de la ciudad, que es la responsable que es la de disponer de las aguas servidas y de su tratamiento.

Artículo 221. Como parte del mobiliario urbano se está obligado a todo fraccionador a dotar de alumbrado público al área del fraccionamiento, dentro del marco de la ley.

Artículo 222. Deberá contar con todas las especificaciones y requisitos que se establezcan en la Ley o reglamento, que para tal efecto funcionen.

Artículo 223. Se requiere por obligación que las redes y/o instalaciones eléctricas en su totalidad cumplan con lo que establecen las normas técnicas mexicanas y las de la CFE.

Artículo 224. Se requiere por obligación que las redes y/o Instalaciones Telefónicas cumplan con lo que establecen las normas técnicas mexicanas y las de instalaciones telefónicas de teléfonos de México, S. A.

Artículo 225. En fraccionamientos campestres, Recreativos o turísticos y en Agropecuarios, la Dirección podrá autorizar el uso de fosas sépticas de procesos bioenzimáticos de transformación rápida, siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno es la adecuada para su operación. Las fosas sépticas descargarán únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios, lavabos, regaderas, lavanderías y cocina.

Artículo 226. Se deberán colocar desarenadores en el alcantarillado pluvial de establecimientos públicos descubiertos.

TITULO NOVENO. DE LA CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICACIONES.

CAPITULO UNICO. PLANTEAMIENTOS.

Artículo 227. Todos los propietarios o poseedores de predios urbanos baldíos, ubicados en el municipio de Los Ramones, Nuevo León, estarán obligados a mantenerlos cercados y libres de basura, escombros o vegetación que impida la visión completa de los mismos. En el caso de que esto no se cumpla y previo aviso de advertencia por parte de la Dirección, no atendido por los propietarios o poseedores, podrán ser limpiados o desmontados por parte de la Autoridad Municipal, con cargo a los mismos propietarios o poseedores.

Independientemente de las acciones ya planteadas en el párrafo anterior, la Autoridad Municipal sancionará mediante la aplicación de multas, el incumplimiento de lo planteado en este artículo.

Artículo 228. Todos los propietarios o poseedores de edificaciones urbanas, ubicadas en el municipio de Los Ramones, Nuevo León, estarán obligados a mantenerlos en buen estado de preservación, seguridad, limpieza y funcionamiento. Cualquiera edificación que se encuentre en franco deterioro en su fachada o estructura, lo cual implique una mala imagen para la zona donde se ubique,

o implique algún riesgo de provocar posibles daños a personas o edificaciones contiguas y previo aviso de advertencia por parte de la Dirección, no atendido por los propietarios o poseedores, podrá ser reparada o realizadas las acciones cautelares necesarias por parte de la Autoridad Municipal, con cargo a los mismos propietarios o poseedores.

Independientemente de las acciones ya planteadas en el párrafo anterior, la Autoridad Municipal sancionará mediante la aplicación de multas, el incumplimiento de lo planteado en este artículo.

Artículo 229. Los propietarios de los inmuebles sujetos a acciones de protección o conservación, tendrán la obligación de realizar las acciones y lineamientos derivados de los planes, programas de desarrollo urbano, programas parciales del Centro Histórico o decretos correspondientes, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico. La autoridad

estatal o municipal competente podrá establecer convenios con los propietarios para la conservación de los mismos.

TITULO DECIMO. DE LA AUTOCONSTRUCCION.

CAPITULO UNICO. PLANTEAMIENTOS.

Artículo 230. En el caso de construcción de vivienda popular, edificada a través de procesos de autoconstrucción y que esté ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamiento sociales progresivos, la Dirección dará trato preferente en el trámite de licencias y permisos, así como también apoyará en la formulación de los proyectos y elaboración de planos oficiales y brindará asesoría y asistencia técnica durante el proceso de construcción.

Para estos casos la licencia municipal de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

- I. Documentos que acrediten la propiedad o constancia expedida por la autoridad estatal responsable de que el predio se encuentra en proceso de regularización de la tenencia de la tierra, o que el solicitante está en posesión del mismo.
- II. Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o la misma autoridad municipal.

TITULO DECIMO PRIMERO. DE LAS MEDIDAS CAUTELARES, LAS SANCIONES Y LOS MEDIOS PARA HACER CUMPLIR ESTE REGLAMENTO.

CAPITULO PRIMERO. DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DE SEGURIDAD.

Artículo 231. Para los efectos de este reglamento, se considerarán medidas cautelares de seguridad la ejecución de acciones inmediatas, a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, Cortes de Terreno, desviación o tapado de cañadas o escurrimientos pluviales, obras de construcción de infraestructura urbana, fraccionamientos, edificaciones o conjuntos urbanos, tanto públicas como privadas.

La medida prevista en la fracción I del artículo 232 de este reglamento, tendrá la duración de 5-cinco días hábiles, mismo término que tendrá la autoridad municipal para presentar ante la autoridad judicial la solicitud para ratificar la medida, mediante una suspensión o clausura.

De acuerdo con el artículo 382 de la Ley, la Autoridad Judicial competente, a solicitud del Municipio, ratificará la medida cautelar de seguridad impuesta por la autoridad municipal en el término de 5-cinco días a partir de recibida la solicitud.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

Artículo 232. Son medidas cautelares de seguridad las siguientes:

- I. Interrupción inmediata de trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgos a la integridad personal o patrimonial de las personas, o a quienes carezcan del permiso correspondiente;
- II. Ejecución de obras de desagüe, saneamiento, infraestructura urbana de todo tipo y/o similares;
- III. Desocupación o desalojo de predios o inmuebles;
- IV. Demolición de construcciones, de anuncios panorámicos o antenas y/o estructuras de todo tipo;
- V. Retiro de instalaciones o de materiales;
- VI. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
- VII. El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales;
- VIII. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones.
- IX. Contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables de terrenos o estructuras, a fin de evitar daños a terceros;
- X. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada.
- XI. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción; y
- XII. Las demás que señalan otras Leyes.

Artículo 233. Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este Capítulo y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, esta autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables resultando a cargo de éstos los gastos originados. Los cuales tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

Artículo 234. Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece este reglamento, las autoridades municipales y judiciales harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

Artículo 235. Corresponderá a esta autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en este Capítulo y serán sujetos responsables:

- I. El Propietario del inmueble.
- II. El Poseedor del inmueble.
- III. Las empresas constructoras.

- IV. Los constructores independientes que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

Artículo 236. Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de este reglamento:

- I. En su caso, el o los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción.
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan.
- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la presente Ley y su reglamentación.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas al presente Reglamento y demás disposiciones aplicables, que determine la autoridad.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS SANCIONES.

Artículo 237. La Autoridad municipal competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

La violación a este reglamento de zonificación o a otros reglamentos aplicables, a las Leyes o a los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación a este reglamento, a las Leyes o a los planes o programas de desarrollo urbano, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la legislación en la materia.

Artículo 238. Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia, cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de la Ley y de este reglamento.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida. El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

La autoridad municipal podrá imponer, en un solo acto y a una misma persona física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este título, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

Artículo 239. Serán sanciones administrativas:

- I. La rescisión de convenios;
- II. La demolición o retiro parcial o total de escombros;
- III. La revocación de las licencias, permisos y autorizaciones otorgados;
- IV. El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas; y
- V. El retiro de los anuncios y sus estructuras.

Artículo 240. Serán sanciones judiciales:

- I. La suspensión de los trabajos; y
- II. La clausura, parcial o total de obra.

Artículo 241. La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a otras Leyes corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la Dirección, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran constituir delito.

Artículo 242. En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones, reconstrucciones, estructuras u obras de infraestructura urbana realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por este reglamento o en otros reglamentos municipales aplicables, en las leyes y en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios, poseedores y/o desarrolladores, por lo que la autoridad municipal no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

Artículo 243. Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en las oficinas de la Dirección de Obras Publicas y Desarrollo urbano o en las Oficinas de la Tesorería Municipal, según corresponda, en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

Artículo 244. Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios, sin necesidad de declaración judicial, cuando los particulares contravengan sus disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos.

Artículo 245. Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización y construcción relativa a fraccionamientos y venta de lotes, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios en los siguientes casos:

- I. Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación, instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad;

- II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común;
- III. Cuando el alineamiento establezca, al predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten;
- IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;
- V. Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción, un uso o destino diferente al autorizado o incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable;
- VI. Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de este reglamento o los planes o programas de desarrollo urbano;
- VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por este reglamento o los planes o programas de desarrollo urbano;
- VIII. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones;
- IX. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
- X. Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las ordenes de inspección expedidas por la autoridad competente;
- XI. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente;
- XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde; o
- XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo. La Autoridad Judicial competente, a solicitud del Municipio el interesado ratificará la medida cautelar de seguridad impuesta por esta autoridad municipal en el término de 5-cinco días a partir de recibida la solicitud, en todos los casos.

En el caso de las suspensiones se considerará medida cautelar judicial, y por tanto no es necesario el derecho de audiencia. En el caso de las clausuras, se seguirá el procedimiento de juicio ordinario previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

Artículo 246. Las suspensiones de obra se considerarán como medida cautelar judicial y por tanto, no es necesario el derecho de audiencia.

Artículo 247. Las clausuras seguirán el procedimiento de juicio ordinario previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

Artículo 248. Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

I. Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización:

- a) Para el caso de obras de ampliación o remodelación de hasta cien metros cuadrados en viviendas de uso familiar que no cuenten con la licencia correspondiente; o
- b) Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización: para cambios de uso de suelo en edificaciones menores a cien metros cuadrados que no cuenten con la licencia correspondiente.

II. Multa desde 200-doscientas hasta 2000-dos mil unidades de medición y actualización:

- a) Cuando no se respeten las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad;
- b) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda; o
- c) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente.

III. Multa desde 2000-dos mil hasta 10,000-diez mil unidades de medición y actualización:

- a) Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios persistan en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos o a disposiciones administrativas de aplicación general;
- b) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización;
- c) Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano;
- d) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente;
- e) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizada, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- f) Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley;

- g) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;
- h) Cuando se impida la inspección de un inmueble;
- i) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia, cuyo contenido sea violatorio de los planes o programas;
- j) Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente;
- k) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado;
- l) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado;
- m) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por un plan o programa de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico;
- n) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
- ñ) Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones; o
- o) Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio.

III. Multa desde 5000-cinco mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:

- a) Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo;
- b) Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; o
- c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

Artículo 249. Se sancionará con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones en los casos siguientes:

- 1 Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización;

- II. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;
- III. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo; o
- IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano.

Artículo 250. Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes:

- I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente;
- II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado;
- III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o
- IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

Artículo 251. Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección;
- II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes; o
- III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada. En los casos a que se refiere este artículo, esta autoridad competente dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

Artículo 252. La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que, conforme a otros Códigos, Leyes, Reglamentos, Disposiciones Administrativas de observancia general y Normas Oficiales Mexicanas correspondan.

Artículo 253. Los profesionistas que intervengan en los actos a que se refiere este Reglamento, a otros reglamentos municipales aplicables y a los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, mediante su aval o firma, serán responsables en los términos de la legislación civil y penal aplicable y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas

tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

Artículo 254. El acto administrativo válido es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico aplicable, reconoce a la Administración Pública Estatal o Municipal, la facultad de obtener su cumplimiento mediante el uso de medios de ejecución forzosa ante la contumacia del obligado.

Artículo 255. La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria.

Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa del obligado. El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado.

Artículo 256. Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

- I. Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;
- II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;
- III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;
- IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con este reglamento.
- V. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes o programas de este municipio, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso;
- VI. Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente;
- VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar, se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;
- VIII. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo,

modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los predios ubicados en zonas de suelo estratégico; o

Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan los planes o programas de desarrollo urbano de este municipio.

**TITULO DÉCIMO SEGUNDO.
DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y MEDIOS DE DEFENSAS DE LOS
PARTICULARES.**

**CAPITULO UNICO.
PLANTEAMIENTOS.**

Artículo 257. Los Particulares tendrán como derechos para defenderse de las decisiones de la Autoridad Municipal, los recursos que aparecen en el Título Décimo Segundo, Capítulos Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo y Noveno de la Ley.

ANEXO 1.

**TABLA DE REQUERIMIENTOS PARA EL OTORGAMIENTO
DE LICENCIAS Y PERMISOS.**

NO.	TRAMITE	DOCUMENTACION																OPCIONAL	
I	FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO	1	2	6	8													5	
II	LICENCIA DE USO DE SUELO	1	2	3	4	6	7	8	9	33								5	
III	LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO	1	2	6	7	8												5	
IV	PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O MODIFICACION, VIVIENDA UNIFAMILIAR HASTA 100 M2	1	2	3	4	6	7	8	9	10	19							5	
V	PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O MODIFICACION, VIVIENDA UNIFAMILIAR MAYOR 100 M2	1	2	3	4	6	7	8	9	10	19							5	15
VI	PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O MODIFICACION, VIVIENDA MULTIFAMILIAR HASTA 200 M2	1	2	3	4	6	7	8	9	11	19							5	15
VII	PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O MODIFICACION, VIVIENDA MULTIFAMILIAR MAYOR 200 M2	1	2	3	4	6	7	8	9	11	15	19						5	
VIII	PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O MODIFICACION, COMERCIO, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO HASTA 200 M2	1	2	3	4	6	7	8	9	11	12	15	19	32	33			5	
IX	PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O MODIFICACION, COMERCIO,	1	2	3	4	6	7	8	9	11	12	15	17	19	32	33		5	

	SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO DE 200 A 500 M2																		
X	PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O MODIFICACION, COMERCIO, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO MAYOR A 500 M2	1	2	3	4	6	7	8	9	11	12	15	17	19	32	33	5		
XI	PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O MODIFICACION, INDUSTRIAL DE CUALQUIER TAMAÑO	1	2	3	4	6	7	8	9	11	12	15	17	19	32	33	5		
XII	REPARACIONES MENORES	1	2	3	4	6	7	8	9								5		
XIII	OBRAS EN LA VIA PUBLICA	1	2	3	4	6	7	8	9								5		
XIV	PRORROGAS PARA TERMINACION DE OBRAS	1	2	3	4	6	7	8	9	19							5		
XV	CONSTANCIA DE TERMINACION DE OBRAS	1	2	3	4	6	7	8	9	19							5		
XVI	PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO	1	2	3	4	6	7	8	9	19	20	21	22	23			5		
XVII	PRORROGAS PARA TERMINACION DE OBRAS EN CONDOMINIO Y REDUCCION DE GARANTIAS	1	2	3	4	6	7	8	9	19	21	24					5		
XVIII	CONSTANCIA DE TERMINACION DE OBRAS EN CONDOMINIO Y LIBERACION DE GARANTIAS	1	2	3	4	6	7	8	9	19	20	25	26				5		
XIX	CONSTANCIA DE TERMINACION DE OBRAS EN LA VIA PUBLICA	1	2	3	4	6	7	8	9	19							5		
XX	LICENCIA DE USO DE EDIFICACION	1	2	3	4	6	7	8	9	12	19	20					5		
XXI	LICENCIA DE CONSTRUCCION	1	2	3	6	7	8	9	17	19	27	29	30	31			5		

	Y/O REGULARIZACION DE VIVIENDA POPULAR EN ZONAS DE REGULARIZACION DE TENENCIA DE LA TIERRA																	
XXII	ASIGNACION, CORRECCION O CERTIFICACION DE NUMERO OFICIAL	1	2	3	4	6	7	8	9								5	
XXIII	ALINEAMIENTO VIAL	1	2	3	4	6	7	8	9								5	
XXIV	CERTIFICACION DE PLANOS	1	2	3	4	6	7	8	9	10	19						11	5
XXV	PERMISO DE DEMOLICION	1	2	3	4	6	7	8	9	10							5	
XXVI	PERMISO PARA EXCAVACIONES, DESPALMES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA	1	2	3	4	6	7	8	9	10							5	
XXVII	LICENCIA DE REMODELACION DE FACHADA	1	2	3	4	6	7	8	9	10							5	
XXVIII	LICENCIA DE CONSTRUCCION DE BARDAS	1	2	3	4	6	7	8	9	10							5	
XXIX	LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA ANTENAS	1	2	3	4	6	7	8	9	11	12	13	15	19	21		5	
XXX	SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA DE LA DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO	1	2															
XXXI	RECURSO DE REVISION	1	2	3	20												5	
XXXII	DENUNCIA PUBLICA	1	2															
XXXIII	INSTALACION DE FERIAS	1	2	32	34	35												
XXXIV	INSTALACION O MODIFICACION DE ASCENSORES, MONTACARGAS, ESCALERAS	1	2	3	4	6	7	8	11	19							5	

	MECANICAS O CUALQUIER OTRO MECANISMO DE TRANSPORTE																		
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

DOCUMENTACION A PRESENTAR	
1	SOLICITUD
2	IFE / INE DEL PROPIETARIO O POSEEDOR
3	ESCRITURA / TITULO DE PROPIEDAD
4	CERTFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN
5	CARTA PODER
6	PLANO DE LOCALIZACION GEOREFERENCIADO
7	PAGO DE DERECHOS CORRESPONDIENTES
8	TARJETON PREDIAL ACTUALIZADO
9	4 FOTOGRAFIAS DEL PREDIO
10	FORMATO DE CROQUIS OFICIAL
11	PROYECTO ARQUITECTONICO, ESTRUCTURAL Y DE INSTALACIONES CON SUS MEMORIAS RESPECTIVAS, FIRMADO POR UN PERITO RESPONSABLE.
12	ESTUDIO DE MOVILIDAD
13	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
14	ESTUDIO HIDROLOGICO DEL PREDIO
15	ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS
16	DISEÑO DE PAVIMENTOS Y BANQUETAS
17	FACTIBILIDAD DE SERVICIOS, AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, ENERGIA ELECTRICA
18	ESTUDIO GEOFISICO, GEOLOGICO E HIDROLOGICO
19	COPIA DEL ACUERDO DEL TRAMITE INMEDIATO ANTERIOR
20	COPIA DEL ACUERDO DE AUTORIZACION DEL PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO Y PLANOS CORRESPONDIENTES
21	PROGRAMA Y PRESUPUESTO DE OBRA
22	FIANZA
23	PROYECTO JURIDICO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO
24	AVANCE DE OBRA
25	COPIA DEL ACUERDO DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO Y PLANOS INSCRITOS EN IRCNL
26	CONSTANCIA DE RECEPCION DE OBRAS A CARGOS DE LAS DEPENDENCIAS OPERADORAS DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA
27	PLANO DE PROYECTO URBANISTICO DEL FRACCIONAMIENTO
28	FACTIBILIDAD EMITIDA POR ORGANISMO COMPETENTE PARA LA INTRODUCCION DE SERVICIOS (SAYDM Y CFE)
29	CENSO DE OCUPANTES

30	PODER A FAVOR DEL ORGANISMO PROMOTOR PARA ACTOS DE ADMINISTRACION Y DOMINIO IRREVOCABLES
31	CONVENIO PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA CELEBRADO ENTRE EL PROMOTOR Y EL PROPIETARIO
32	CARTA DE RESPONSABILIDADES DE PERITO Y PROPIETARIO
33	DOCUMENTO QUE DESCRIBA LAS ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL PREDIO, VOLUMEN DE PERSONAL Y VEHICULOS, HORARIOS DE TRABAJO Y NIVELES DE RUIDO
34	SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRA DAÑOS A TERCEROS
35	

TRANSITORIOS.

PRIMERO. - El Presente Reglamento entrara en vigor al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. - Mándese Publicar el Reglamento de Construcción del Municipio de Los Ramones, Nuevo León, en el Periódico Oficial del Estado, en la Gaceta Municipal y difúndase en el Portal Oficial del Municipio.

Dado en la sala de Sesiones del H. Cabildo de Los Ramones, Nuevo León a 29 de junio de 2022, Conste.

C.JESUS PLACIDO RODRIGUEZ TREVIÑO
PRESIDENTE MUNICIPAL