



PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

Fundado en 1867

Las leyes y demás disposiciones son de observancia obligatoria por el solo hecho de publicarse en este periódico. Registrado como artículo de 2a. clase el 28 de noviembre de 1921.

Directora: Mtra. Jocelyne Sheccid Galinzoga Elvira

Juan José de Lejarza # 49, Col. Centro, C.P. 58000

SEXTA SECCIÓN

Tel.: 443-312-32-28

TOMO CLXXXIX

Morelia, Mich., Miércoles 29 de Octubre de 2025

NÚM. 35

Responsable de la Publicación

Secretaría de Gobierno

DIRECTORIO

Gobernador Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo

Mtro. Alfredo Ramírez Bedolla

Secretaría de Gobierno

Lic. Raúl Zepeda Villaseñor

Directora del Periódico Oficial

Mtra. Jocelyne Sheccid Galinzoga Elvira

Aparece ordinariamente de lunes a viernes.

Tiraje: 40 ejemplares

Esta sección consta de 26 páginas

Precio por ejemplar:

\$ 36.00 del día

\$ 46.00 atrasado

Para consulta en Internet:

www.periodicooficial.michoacan.gob.mx

www.congresomich.gob.mx

Correo electrónico

periodicooficial@michoacan.gob.mx

CONTENIDO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE QUERÉNDARO, MICHOACÁN

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, ZONIFICACIÓN, DE USOS DE SUELO Y MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA

Acta Número 04/2025

En la cabecera del municipio de Queréndaro, Michoacán de Ocampo, siendo las 17:00 horas del día 27 de enero del año 2025, reunidos los CC. Maestra Diana Caballero Romero Presidenta Municipal, Melchor García Barajas, Síndico Municipal; Mayra Soria Argüello, Regidora; Abraham Argüello Pérez, Regidor; Yuketzin Olivia Briseño Mendoza, Regidora; Eduardo Muñoz Pérez, Regidor; Mario Hernández Castañeda, Regidor; Miguel Ángel Hernández Silva, Regidor y Juan Manuel González Puga, Regidor; lo anterior, a efecto de llevar a cabo la Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento, y que se desahogará el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1.-...

2.-...

3.-...

4.-...

5.- *Análisis y aprobación de los Reglamentos de Panteones, Construcción, Comités por Tú Futuro y Protección Civil, presentados por Secretaría del Ayuntamiento.*

6.-...

7.-...

8.-...

Para agotar el QUINTO punto del orden del día, relativo al análisis y aprobación de los Reglamentos de Panteones, Construcción, Comités por Tú Futuro y

Protección Civil, presentados por Secretaría del Ayuntamiento.

A continuación, esta Secretaría somete a votación siendo este aprobado por unanimidad quedando de la siguiente manera.

Se aprueban los Reglamentos de Panteones, Construcción, Comités por Tú Futuro y Protección Civil, presentados por Secretaría del Ayuntamiento, así mismo se instruye a el Secretario para que realice los trámites correspondientes para su publicación.

.....

.....

Para agotar el **OCTAVO** punto del orden del día y no habiendo Asuntos Generales que tratar, se da por terminada la sesión, siendo las 19:20, del día indicado, levantándose la presente Acta, misma que fue ratificada y aprobada en todas y cada una de sus partes por lo que autorizan con su firma al calce, dándole en consecuencia, plena validez a la misma y de la cual se da fe.

Maestra Diana Caballero Romero, Presidenta Municipal; Melchor García Barajas, Síndico Municipal; C. Mayra Soria Argüello, Regidora; C. Abraham Argüello Pérez, Regidor; C. Yuketzin Olivia Briseño Mendoza, Regidora; C. Eduardo Muñoz Pérez, Regidor; C. Miguel Ángel Hernández Silva, Regidor; C. Mario Hernández Castañeda, Regidor; C. Juan Manuel González Puga, Regidor; C. Martín Gabriel Padilla Bedolla, Secretario del Ayuntamiento. (Firmados)

.....

AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉNDARO, MICHOACÁN 2024-2027

El Ayuntamiento del Municipio de Queréndaro, Michoacán, hace saber a los habitantes del mismo que, en ejercicio de las facultades y atribuciones que le confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, y de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, precisamente en sus artículos 40, inciso a), fracción XIV, 50, fracción VIII, 49, fracción II y V, 145, 147, 148, fracción XXIV, 149 y 41 inciso a) fracción XIV del Bando de Gobierno Municipal, ha tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, ZONIFICACIÓN, DE USOS DE SUELO Y MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉNDARO, MICHOACÁN

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. – Las disposiciones de este Reglamento son de observancia general en el Municipio de Queréndaro Michoacán, cuyas disposiciones son de carácter público e interés social. Es de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán.

ARTÍCULO 2. – Al presente Reglamento se contemplarán todas las obras e instalaciones públicas o privadas que se ejecuten en inmuebles de propiedad pública o privada, y en los espacios públicos; así como ampliación, reparación, acondicionamiento, restauración, remodelación, instalación, rehabilitación, protección, conservación y mejoramiento de la imagen urbana, explotación de bancos naturales de materiales, así como instalación de servicios en las vías públicas.

ARTÍCULO 3. – También se sujetarán a las disposiciones del presente Reglamento las acciones relativas a la regulación y el control de cualquier construcción a que se refiere al artículo anterior, así como la utilización del suelo de manera eventual, con construcciones o anuncios, construcción ampliación, remodelación, instalación, rehabilitación, protección, conservación y mejoramiento de la imagen urbana.

CAPÍTULO II GLOSARIO

ARTÍCULO 4. - Para los fines del presente Reglamento, se entenderá por:

ALINEAMIENTO. - Es la traza del terreno que limita al predio en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos. Dicho alineamiento contendrá las afectaciones y derechos de vía contenidos en el Programa de Desarrollo Urbano.

ÁREA DE DONACIÓN. - Es la superficie de terreno que el fraccionador o desarrollador transmite a título gratuito al Municipio y el Estado, destinada para el equipamiento urbano del predio o zona donde se ubique, la cual podrá estar especificada en los planos de proyectos de desarrollos autorizados.

ÁREA HISTÓRICA. - Se refiere a la zona o espacio que

cuenta con estructura urbana o edificación histórica. Esta área puede estar dentro o fuera de los asentamientos urbanos y puede ser de propiedad pública o privada.

ÁREA VERDE. - Superficie de terreno de uso público propiedad del Municipio de Queréndaro dentro del área urbana o en su periferia, provista de vegetación, jardines, arboledas y edificaciones menores complementarias, la cual podrá estar especificada en los planos de proyectos de desarrollos autorizados.

ARQUITECTURA VERNÁCULA. - Arquitectura, que nació de un lento y decantado proceso histórico en el cual se mezclan elementos indígenas con las de otras culturas y forma parte de la identidad del sitio y de la sociedad que la utiliza.

AUTORIZACIÓN. - Es el documento por el que la Dirección concede el uso o factibilidad de utilizar un servicio público en relación con una obra de construcción.

AYUNTAMIENTO. - Al Ayuntamiento del Municipio de Queréndaro, Michoacán.

CIRCULACIONES. - Se entiende por circulaciones, aquellos espacios o elementos destinados a la comunicación entre diferentes espacios habitables y no habitables. Pueden ser andadores, corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas.

CÓDIGO. - Al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán.

COMITÉ. - Al comité técnico de construcción y de protección, conservación y mejoramiento de la imagen urbana.

CONSERVACIÓN DE LA IMAGEN URBANA. - Corresponde a las acciones que se aplican con el propósito de preservar las características propias de un contexto urbano, permitiendo su existencia y consolidación, así como su continuidad y desarrollo. Implica diversas actividades de intervención física, social, legal y cultural.

CONTAMINACIÓN VISUAL. - Fenómeno que ocasiona impactos negativos para la percepción visual, debido a cualquier forma de alteración del entorno natural, histórico y urbano de la población.

CONTEXTO URBANO. - Conjunto de elementos físicos tanto arquitectónicos como de mobiliario que conforman las áreas urbanas del municipio.

DESARROLLOS. - A los fraccionamientos, habitacionales

urbanos y suburbanos, comerciales, fúnebres e industriales, que se autoricen.

DICTAMENES, CERTIFICADOS Y CONSTANCIAS. - Son los documentos en los que la Dirección proporciona información sobre predios, instalaciones o edificaciones, sobre su ubicación, usos permitidos, la condición que guarda el predio y sus construcciones o sobre derechos mediante alguna licencia o autorización otorgada por la Dirección.

DIRECCIÓN. - A la Dirección de Obras Públicas y Urbanismo del Ayuntamiento de Queréndaro Michoacán.

DIRECCIÓN OBRAS PÚBLICAS. - A la Dirección de Obras Públicas y Urbanismo del Ayuntamiento de Queréndaro Michoacán.

DIRECTOR O DIRECTORA. - Al titular de la Dirección de Obras Públicas y Urbanismo del Municipio de Queréndaro.

EDIFICACIÓN. - A las construcciones sobre un predio de propiedad pública o privada.

FACHADAS. - Paredes exteriores de una edificación, incluyendo cualquier añadido a las mismas.

FALLA. - Agotamiento de la capacidad de carga de una estructura que provoque daños irreversibles en ella.

IMAGEN URBANA. - Elementos físicos hechos por el hombre, como son la traza urbana, la edificación, los espacios abiertos, los servicios, el mobiliario urbano, la señalización y todos aquellos elementos que conforman el paisaje urbano.

INAH. - El Instituto Nacional de Antropología e Historia.

INMUEBLES. - Son todos aquellos bienes raíces que tienen como característica no poder ser trasladados o móviles, tales como terrenos, espacios abiertos o construidos.

INMUEBLES PROTEGIDOS. - Los que poseen un valor histórico, arquitectónico, artístico o con características de arquitectura tradicional, catalogados por la institución competente.

INSPECTOR O INSPECTORA. - Es la persona física designada por el Municipio, para llevar a cabo la labor de inspección y vigilancia para constatar el cabal cumplimiento de este Reglamento.

INSTALACIÓN. - Cualquier elemento subterráneo, aéreo o desplantado a nivel de terreno; la conducción,

almacenamiento, operación o funcionamiento de un servicio público para espacios y estructuras destinado a deportes, espectáculos, servicio, comercio, vivienda o similar a una edificación cubierta y/o cimentada.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. - Es el documento expedido por la Dirección mediante el cual se autoriza a los propietarios para construir, modificar, ampliar, remodelar o reparar una edificación o instalación en sus predios.

LICENCIA DE USO DE SUELO. - Al documento que expide la Dirección, en el que se hace constar un uso o destino específico para un predio determinado, dentro del Municipio de Queréndaro Michoacán, conforme a los planes de desarrollo vigente y previa autorización por el Ayuntamiento.

MOBILIARIO URBANO. - Todos los elementos existentes en los espacios públicos como fuentes, bancas, botes de basura, macetas, señalamientos, nomenclatura.

MONUMENTO HISTÓRICO. - Es el inmueble, producto de un momento antiguo o del pasado, al cual se le atribuye la categoría de fuente de información, puesto que de éste se pueden extraer conocimientos acerca de hechos o culturas pasadas.

MUEBLES. - Todos aquellos objetos que forman parte del contexto general de espacios abiertos o construidos que a diferencia de los inmuebles tienen la característica de poder ser trasladados o no ser fijos como mobiliario.

NOMENCLATURA. - A las denominaciones de las vías públicas, predios, desarrollos urbanos, jardines y plazas

NÚMERO OFICIAL. - A la asignación de un número a un predio en sentido progresivo, referido a un sistema de ejes rectores, para facilitar su localización e identificación.

OBRA. - Al proceso de construcción o instalación donde se conjugan proyecto y materiales en cualquiera de sus modalidades.

PATRIMONIO CULTURAL. - Incluye expresiones tangibles e intangibles tales como todo lo simbólico, actitudes, habilidades, conocimientos, formas de comunicación, organización social, tradiciones y bienes materiales.

PERMISO. - Es el documento expedido por la Dirección mediante el cual se otorga la autorización para la realización de obras menores o provisionales o bien los relacionados con bienes del dominio público, vialidades, seguridad, imagen urbana u otros similares, como por ejemplo la ocupación de la vía pública, la tala de árboles y otros. Los permisos no constituyen ningún derecho real y en todo

caso deberán contener las condiciones por las cuales se otorga dicho permiso.

POSESIONARIO. - El titular o titulares de los derechos de posesión que se tengan sobre un determinado inmueble o predio, siempre y cuando, éstos sean reconocidos por las Autoridades competentes.

PREDIO. - Al lote o terreno.

PROGRAMA. - Al Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Queréndaro.

PROPIETARIO. - El o la titular o titulares de los derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado inmueble o predio.

PUBLICIDAD. - Término utilizado para referirse a cualquier anuncio destinado al público y cuyo objetivo es promover la difusión de bienes y servicios.

REGLAMENTO. - Al Reglamento de Construcciones, Zonificación, de Usos de Suelo y Mejoramiento de la Imagen Urbana para el Municipio de Queréndaro.

RESTAURACIÓN. - Al conjunto de operaciones tendientes a conservar un bien cultural, mantener un sitio, un monumento histórico o artístico en estado de servicio, conforme a sus características originales históricas, constructivas y estéticas.

SEMACCDET. - Secretaría de Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Territorial.

SEÑALAMIENTO. - Cualquier anuncio utilizado para la prevención de daños, de bienes o personas, que no tenga ningún propósito comercial.

USO PÚBLICO. - Es la característica por la cual se define el uso intensivo o masivo de cualquier instalación, por la cual se deben de cumplir previsiones especiales en función de la seguridad de los usuarios.

UMAS. - La Unidad de Medida y Actualización, es la referencia económica en pesos para determinar la cuestión de pago de las obligaciones.

VÍA PÚBLICA. - Es todo espacio de uso común que, por la costumbre o disposición de la autoridad competente, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con este Reglamento y demás leyes de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para este fin.

ZONAS PATRIMONIALES. - Áreas con antecedentes

históricos, identidad cultural definida con tradiciones y construcciones patrimoniales.

CAPÍTULO III DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES Y SUS ATRIBUCIONES

ARTÍCULO 5.- Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

- I. El Ayuntamiento de Queréndaro;
- II. La Presidenta o Presidente Municipal;
- III. La Dirección de Obras Públicas y Urbanismo; y
- IV. El Comité Técnico de Construcción y de Protección, Conservación y Mejoramiento de la Imagen Urbana.

ARTÍCULO 6.- Corresponde al Ayuntamiento, además de las señaladas en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo y el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, las siguientes atribuciones y obligaciones:

- I. El autorizar las actividades a que se refiere en artículos dos y tres de este Reglamento, por conducto de la Dirección.
- II. Vigilar el uso adecuado del suelo municipal, de conformidad con las disposiciones legales y el plan de desarrollo urbano;
- III. Decretar los usos, destinos y provisiones del suelo urbano en la jurisdicción;
- IV. Participar con las dependencias federales y estatales competentes, en la regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural del Municipio;
- V. Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas estatales y federales;
- VI. Atender y dar seguimiento a las recomendaciones que se emitan por parte del Comité, en observancia al cumplimiento de este Reglamento.

ARTÍCULO 7.- Son atribuciones, facultades y obligaciones de la Presidenta o Presidente Municipal, además de las señaladas en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, las siguientes atribuciones y obligaciones:

- I. Supervisar que las autorizaciones o actividades a

que se refiere en artículos dos y tres de este Reglamento, sean apegadas con estricto cumplimiento al presente Reglamento y el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán.

- II. Vigilar el uso adecuado del suelo municipal, de conformidad con las disposiciones legales y el plan de desarrollo urbano;
- III. Decretar los usos, destinos y provisiones del suelo urbano en la jurisdicción;
- IV. Representar al Ayuntamiento ante las dependencias federales y estatales competentes, en la regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural del Municipio;
- V. Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas estatales y federales, previa autorización del Ayuntamiento;
- VI. Atender y dar seguimiento a las recomendaciones que se emitan por parte del Comité, en observancia al cumplimiento de este Reglamento.

ARTÍCULO 8.- Son atribuciones, facultades y obligaciones de la Dirección de Obras Públicas y Urbanismo, las siguientes:

- I. Proponer al Ayuntamiento, por conducto de sus integrantes, las políticas, planes y programas parciales y/o sectoriales, sobre el uso del suelo, zonificación, imagen urbana, vialidades y edificaciones; armonización, preservación, rehabilitación o mejoramiento de aspectos arquitectónicos y elementos urbanos;
- II. Exigir que las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, cumplan con lo establecido en el presente Reglamento y, en su caso, fijar los requisitos técnicos que satisfagan las condiciones de seguridad, funcionamiento, medio ambiente e imagen urbana;
- III. Fijar las características de las diversas edificaciones y los lugares en que éstas pueden autorizarse, atendiendo a su diferente naturaleza. Las construcciones que pretendan hacerse en zonas típicas, en calles o plazas donde existan monumentos o edificios de valor histórico o arquitectónico a juicio del I.N.A.H., o en su caso el comité, sólo podrá autorizarse en condiciones tales que la nueva construcción armonice con el conjunto a que se incorporara; para lograr lo anterior, los proyectos

deberán contar con la aprobación previa del comité; en el caso de construcciones que se pretendan realizar en sitios colindantes con monumentos históricos, también debe contarse con la aprobación previa del Comité o del I.N.A.H.

- IV. Fijar las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares localizados en zona patrimonio artístico y cultural, de acuerdo con la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- V. Aplicar las políticas y normas establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano y en el presente Reglamento en lo relacionado a las licencias de uso de suelo y de construcción y las demás que establezca este ordenamiento;
- VI. Otorgar, condicionar o negar las licencias de obra previa autorización del Ayuntamiento, en los términos del presente Reglamento y el Código, la ocupación, la instalación, la edificación o la construcción;
- VII. Llevar un registro clasificado de las obras privadas que se desarrollan en el Municipio, así como el archivo de estas a fin de registrar los pormenores de las mismas;
- VIII. Llevar el registro clasificado de directores responsables de obra;
- IX. Realizar las inspecciones y estudios de campo y gabinete necesarios para las autorizaciones de solicitudes de zonificación, de las obras descritas en el artículo dos y tres del presente Reglamento, a través del personal técnicamente preparado y con grado mínimo de licenciatura en ingeniería y o arquitectura. Además, podrán emitir dictámenes de acuerdo con sus facultades, como son de ubicación y seguridad estructural de edificación, entre otros.
- X. Acordar y aplicar las medidas que fueren procedentes con relación a las edificaciones incompatibles o que manifiesten inconformidad de los vecinos o la comunidad;
- XI. Ordenar y ejecutar demoliciones de edificios en los casos previstos por este Reglamento;
- XII. Realizar en los términos que establece el Código, los estudios para establecer los usos, destinos y

reservas del suelo urbano, de construcción, de funcionamiento, densidades de población permisible que deberán asentarse en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal;

- XIII. Ordenar las obras con cargo al propietario o poseedor del inmueble, de aquellas que el Código ha ordenado realizar y que no se hayan ejecutado;
- XIV. Proporcionar información actualizada a quien legítimamente lo solicite en relación con el Programa, en las oficinas de la Dirección;
- XV. Coordinarse con las autoridades estatales y federales, en la aplicación de las distintas leyes y Programas relativos al desarrollo urbano y catastro;
- XVI. Realizar inspecciones a las obras en ejecución o ya terminadas, a fin de verificar el cumplimiento de las especificaciones contenidas en la licencia correspondiente, así como el funcionamiento adecuado de las edificaciones que permitan su uso y ocupación para el fin proyectado;
- XVII. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas en los casos previstos por el presente Reglamento;
- XVIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento y dar vista a la institución que corresponda otras disposiciones legales;
- XIX. Solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando para hacer cumplir el presente Reglamento fuere necesario;
- XX. Evaluar, en los términos del presente Reglamento y las leyes relativas, el impacto ambiental de competencia municipal;
- XXI. Notificar a la Tesorería Municipal de las multas impuestas por las infracciones al presente Reglamento u otras disposiciones legales;
- XXII. Expedir y, en su caso, modificar, cuando lo considere necesario, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas para el debido cumplimiento del presente Reglamento;
- XXIII. Analizar y opinar sobre los proyectos de la protección, conservación y mejoramiento de la imagen urbana, que se pretendan realizar en el municipio, así como las obras que la impacten;

- XXIV. Fijar criterios para que las obras de infraestructura instaladas en la vía pública se mejoren, tomando en cuenta las características del contexto urbano;
- XXV. Vigilar que la ejecución de las obras públicas, se realicen conforme a lo establecido en el proyecto de obra;
- XXVI. Supervisar que el uso y ocupación de la vía pública se lleven a cabo en los términos autorizados;
- XXVII. Supervisar que la ejecución de las obras de guarniciones, banquetes, pavimentos en arroyos vehiculares, topes, pasos peatonales y colocación de infraestructura en la vía pública y espacios de uso común, se realicen conforme a las especificaciones técnicas que establezca y a las disposiciones del presente ordenamiento;
- XXVIII. Avalar de acuerdo con este Reglamento, y previa autorización del ayuntamiento, permisos para la realización de obras relacionadas con la construcción, conservación, mantenimiento, restauración, remodelación, reciclaje, de imagen urbana, creación de conjuntos habitacionales, fraccionamiento y apertura de calles;
- XXIX. Promover la conservación del aspecto patrimonial.
- XXX. Las demás que determine el Ayuntamiento, el presente Reglamento y las disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 9. – El Comité tendrá facultades consultivas, concertación, planeación, promoción, recomendación y las que este Reglamento determine.

ARTÍCULO 10. – El Comité supervisará de manera excepcional y que se considere que está en riesgo el cumplimiento de los objetivos de protección y mejoramiento de la imagen urbana y podrá emitir sus recomendaciones técnicas a la Dirección.

ARTÍCULO 11. – El Comité se integrará por:

- I. La presidente o el presidente Municipal;
- II. El o la titular de la Dirección Obras Públicas y Urbanismo;
- III. Un Representante del gremio de profesionistas relacionados
- IV. Un representante de la sociedad; y,
- V. Un representante de las instituciones académicas.

El Comité funcionará en apego al Reglamento interior que para en efecto apruebe el Ayuntamiento.

CAPÍTULO IV **ZONIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**

ARTÍCULO 12. – El Ayuntamiento y La Dirección en coordinación con la Federación y el Estado en su caso, participarán en acciones de regularización de la tenencia de la tierra con el fin de:

- I. Vigilar, denunciar y detener la creación de asentamientos humanos irregulares e imponer las sanciones correspondientes, independientemente del tipo de propiedad en el que se asienten;
- II. Elaborar los trabajos técnicos y legales necesarios para el registro de asentamientos humanos irregulares;
- III. Establecer convenios con los propietarios o legítimos poseedores de los predios ocupados por asentamientos humanos irregulares, para su regularización; y,
- IV. Garantizar que se ejecuten las obras de urbanización requeridas mediante la organización y cooperación de los involucrados.

ARTÍCULO 13. – La regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación y participación ciudadana de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que requiera el asentamiento humano correspondiente. Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá sujetarse al presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables en la materia.

ARTÍCULO 14. – Las reservas territoriales son aquellas que se destinarán para habitarse, así como las previstas para el establecimiento de actividades específicas como el comercio, los servicios, el turismo, la industria y propósitos afines.

Para su señalamiento y demarcación se deberá reunir aptitud territorial, factibilidad técnica y eficiencia funcional. En el caso de las reservas comerciales y de servicios, industriales o turísticas, los giros de las actividades que en ellas se desarrollen deberán ser compatibles con los asentamientos humanos circundantes.

ARTÍCULO 15. – Con base en los ordenamientos urbanos

se tendrán que respetar las áreas consideradas como reservas, protección ecológica y preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico; asimismo, a las zonas de protección a cauces y cuerpos acuíferos.

ARTÍCULO 16. - El municipio en coordinación con el Estado y la Federación, en su caso, llevarán a cabo acciones en materia de reservas territoriales, con el fin de:

- I. Considerar la creación de reservas territoriales administradas por el Ayuntamiento, aun cuando el origen de su adquisición provenga de la Federación o del Estado;
- II. Asegurar el ordenamiento de la expansión física de los asentamientos humanos, mediante la disponibilidad del suelo para los diferentes usos y destinos que se requieran y el incremento de la reserva de suelo;
- III. Controlar la ocupación, el uso y el aprovechamiento de las reservas territoriales;
- IV. Elaborar los inventarios y conocer la disponibilidad de predios por tipo de reserva, conforme a los requerimientos previstos en los programas correspondientes y actualizar de manera continua el Registro del Patrimonio Municipal;
- V. Presupuestar los recursos necesarios para la constitución, habilitación y desarrollo de las reservas; y,
- VI. El Ayuntamiento, podrá disponer a título oneroso o gratuito de las reservas territoriales incorporadas a su patrimonio, previo acuerdo y autorización de la Legislatura del Estado.

ARTÍCULO 17. - La Dirección con aprobación del Ayuntamiento promoverá acciones para la constitución de reservas territoriales y el crecimiento habitacional del municipio, otorgando prioridad a las inversiones provenientes de diferentes medios, con el objeto de:

- I. Apoyar a la iniciativa privada para la obtención del territorio apto con densidades para sectores sociales de menores ingresos;
- II. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios;
- III. Asegurar la oferta de suelo necesaria para el establecimiento de los programas de vivienda, de infraestructura y de equipamiento requeridos para

evitar la especulación inmobiliaria; y,

- IV. Atender oportunamente las necesidades de suelo urbanizable, debidas a la reubicación de pobladores damnificados o asentados en áreas restringidas o de riesgo.

CAPÍTULO V BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO

ARTÍCULO 18. - Las vías públicas y los demás bienes de uso común destinados a ser del dominio público, son propiedad del Ayuntamiento y, en consecuencia, constituyen el patrimonio del Municipio, de conformidad con la Ley Orgánica Municipal, salvo las excepciones previstas en la Ley.

La determinación de ser vía pública oficial, la realizará la Dirección con base a los planos de las vialidades aprobados por el Ayuntamiento, sin mayores requisitos, formalidades o solemnidades.

Es característica propia de la vía pública conformar la imagen urbana y está destinada para la aireación, iluminación y asoleamiento de los inmuebles que la limiten o para alojar cualquier instalación de una obra pública o un servicio público, limitado por un plano virtual vertical sobre la traza del alineamiento oficial que se sigue en la vía pública.

Las vías públicas se formarán por un área destinada para la circulación de vehículos de motor terrestre y otra para tránsito peatonal. Ambas deberán ajustarse a lo establecido en el programa y en el Código, no pudiendo ser nunca totalmente vehiculares, pero sí únicamente peatonales.

ARTÍCULO 19. - La Dirección no podrá otorgar licencias, permisos o autorizaciones de ningún tipo a personas que se ostenten propietarios o poseedores de predios localizados en vías públicas de hecho y servidumbres de paso o en áreas federales o estatales.

CAPÍTULO VI DE LA PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA MUNICIPAL

ARTÍCULO 20. - El Ayuntamiento por medio de la Dirección promoverá programas de mejoramiento y conservación de la imagen urbana.

ARTÍCULO 21. - En los sitios y zonas declaradas de protección y conservación se permiten acciones de índole socio-cultural, siempre con fines de mejoramiento y

conservación de la imagen apegada a las condiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 22.- Se prohíbe la alteración y transformación de la traza urbana, de los espacios abiertos, muebles e inmuebles patrimoniales, así como el entorno natural en los sitios y zonas declaradas ya que forman parte integral y determinante de la imagen urbana de la misma.

ARTÍCULO 23.- La traza urbana es el patrón de organización espacial del asentamiento, está conformada por parámetros, vialidades y espacios abiertos, constituye un patrimonio cultural de la localidad, para la traza se establece lo siguiente:

- I. Deberán conservarse las características físico ambientales, formales y constructivas propias de cada contexto, evitando alteraciones de dimensiones en calles, plazas, espacios abiertos, alineamientos y paramentos originales;
- II. Se prohíben en todas las obras, la integración de nuevas instalaciones y equipo de servicio, que alteren o modifiquen las características funcionales o formales de los espacios abiertos existentes, salvo que estas formen parte de un esquema integral de modernización;
- III. Los proyectos de ampliación de banquetas, calles peatonales, arbolamientos; se ajustarán en forma, función y materiales, que se determinen como convenientes al contexto por parte del Comité para su aprobación;
- IV. Se prohíbe fusionar dos o más inmuebles patrimoniales y/o dos o más fachadas para simularlos como un solo inmueble. Los edificios contemporáneos y sus fachadas podrán fusionarse siempre que no rebasen las dimensiones características o predominantes del contexto inmediato; y,
- V. Se prohíbe la subdivisión de un inmueble patrimonial tanto en el interior como en la fachada para obtener dos o más inmuebles producto de dicha subdivisión. Los edificios contemporáneos podrán realizar subdivisiones, siempre y cuando conserven las proporciones y medidas características o predominantes del contexto inmediato.

ARTÍCULO 24.- Para cualquier intervención y arreglo de los servicios urbanos se seguirán las siguientes determinaciones:

- I. Para cualquier obra de pavimentación se requerirá

de la evaluación y solución previa de las deficiencias y carencias de las redes de infraestructura tales como agua potable, drenaje, energía eléctrica, entre otros;

- II. En vialidades peatonales la Dirección determinará el tipo y diseño de material que podrá ser utilizado, siempre y cuando se integre a las características del contexto.

ARTÍCULO 25.- Con el fin de conservar y preservar las zonas patrimoniales del Municipio se establecen las siguientes categorías arquitectónicas patrimoniales:

- I. Monumento Histórico; y,
- II. Arquitectura Vernácula.

ARTÍCULO 26.- Los inmuebles que componen la primera categoría establecida en el artículo anterior no se alterarán, modificarán o destruirán y cualquier intervención deberá ser autorizada por el Ayuntamiento, previo dictamen del I.N.A.H.

ARTÍCULO 27.- Los nuevos usos en inmuebles patrimoniales estarán condicionados de acuerdo a las características físicas formales, estéticas y funcionales del inmueble.

ARTÍCULO 28.- Se conservarán todos los elementos arquitectónicos, estructurales y estéticos existentes en los inmuebles, de las categorías arquitectónicas descritas en el artículo 25 de este Reglamento. Las intervenciones se ajustarán a lo siguiente:

- I. El mantenimiento y conservación del inmueble, se apegará a lo que establece este Reglamento, así como a los principios de Conservación y Restauración actuales;
- II. Se prohíbe cualquier tipo de intervención que no vaya encaminada al rescate y conservación del patrimonio edificado o no cuente con un previo proyecto, revisado y autorizado por la Comité, así como por las autoridades competentes;
- III. No se podrá alterar o mutilar elementos decorativos y arquitectónicos tales como: arcos, molduras, dinteles, platabandas, cornisas, balcones, zoclos, gárgolas, guardamalletas, lambrequines, ménsulas, entre otros;
- IV. Se prohíbe extraer y cambiar bienes muebles de su sitio original o bien de su sitio de arraigo tradicional justificado por el proceso histórico de la sociedad;

- V. Para el retiro de vegetación en áreas públicas que de alguna manera se encuentre dañando los inmuebles patrimoniales, se tendrá que notificar a la Dirección;
- VI. Se prohíbe la construcción de instalaciones y agregados, ya sean instalaciones de gas, agua, antenas, jaulas para tendederos, buhardillas y habitaciones de servicio en azoteas, entre otros cuando alteren elementos decorativos y sean visibles desde la vía pública.

ARTÍCULO 29.- Todas las fachadas de las categorías descritas en el artículo 25, deberán conservarse en forma integral, es decir, con todos los elementos y características tipológicas que las conforman.

ARTÍCULO 30.- El propietario de inmuebles patrimoniales tendrá la responsabilidad de realizar todas aquellas actividades y gestiones necesarias para la conservación, protección y rescate de su propiedad, especialmente cuando está en estado ruinoso, en peligro de destruirse o poniendo en peligro a la comunidad.

ARTÍCULO 31.- Queda prohibido colocar propaganda sobre el mobiliario urbano; la Dirección destinará los muebles e inmuebles y espacios necesarios para la ubicación de la misma.

ARTÍCULO 32.- Con el fin de incrementar los atractivos del paisaje, el confort y la seguridad de los transeúntes, la Dirección promoverá la conservación y protección de las áreas verdes, jardines y arboles existentes.

ARTÍCULO 33.- Queda prohibido el abuso de elementos no arquitectónicos como son carteles, antenas, postes entre otros, que alteren la estética, la imagen del paisaje tanto rural como urbano.

ARTÍCULO 34.- La Dirección y el Comité serán los responsables de promover la participación de gremios, Instituciones, Cámaras y Asociaciones para la protección y conservación del patrimonio edificado y la imagen urbana.

CAPÍTULO VII DE LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 35.- Se reitera que es función de la vía pública el servir para la aireación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público, así como para el tránsito peatonal y vehicular.

Este espacio está limitado por el plano virtual vertical sobre

la traza del alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

Todo espacio considerado como vía pública en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las dependencias municipales y o cualquier otra dependencia oficial, o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial se presumirá, salvo prueba en contrario, que es vía pública y, en consecuencia, pertenece al Municipio. Esta disposición será aplicable a todos los demás bienes de uso común o destinados a un servicio público a que se refiere la Ley Orgánica Municipal.

ARTÍCULO 36.- Los inmuebles que en el plano oficial de una fusión, subdivisión o fraccionamiento aprobado, aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público se considerarán, por ese solo hecho, como bienes del dominio público del Municipio, para cuyo efecto, la Dirección remitirá copias certificadas del plano aprobado al Registro de Programas de Desarrollo Urbano, al Registro Público de la Propiedad y a la Dirección General de Catastro para que hagan los registros y las cancelaciones respectivas.

La remisión de las copias a que se alude en el párrafo que antecede, es solo un elemento publicitario respecto de los bienes de dominio público del Municipio, más no un elemento constitutivo o declarativo.

ARTÍCULO 37.- Las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público municipal, son bienes de dominio público del Municipio, regidos por las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, en el de Patrimonio y en la Ley Orgánica Municipal.

La determinación de vía pública oficial la realizará la Dirección o, a través de las autorizaciones de fraccionamientos, acuerdos generales, constancias de compatibilidad urbanística, números oficiales y derechos de vía, de conformidad con la documentación técnica del Programa o los estudios que se realicen para tal efecto.

Igualmente corresponde al Ayuntamiento o, en su defecto, a la Dirección, determinar las secciones oficiales de las calles, la cancelación de éstas y sus ampliaciones, reducciones o prolongaciones.

Los sobrantes de alineamientos resultantes de la rectificación de una vía pública podrán ser enajenados previo acuerdo del Ayuntamiento, teniendo derecho al tanto los propietarios o poseedores legales de los predios colindantes. En el caso de que estos sobrantes constituyan el frente de dichos predios destinados a casa habitación, forzosamente se deberán enajenar a ellos o, en su defecto,

permanecerán bajo el dominio municipal.

ARTÍCULO 38.- Se requiere de permiso o autorización de la Dirección, para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicios públicos, comercios semifijos, construcciones provisionales o mobiliario urbano;
- III. Ocupar la vía pública con escombros o materiales de construcción;
- IV. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- V. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública; y,
- VI. Para ocupar la vía pública con maquinaria o material de construcción o para un evento particular.

Los materiales destinados a la ejecución de obras permanecerán en la vía pública sólo el tiempo autorizado, inmediatamente después de vencido el término serán retirados por la autoridad y el costo correrá a cuenta del propietario;

Podrá otorgarse permiso o autorización para las obras o eventos anteriores, señalando en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, las medidas de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoramiento de las áreas verdes y zonas arboladas afectadas y los horarios en que deban efectuarse.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública o, en su caso, a pagar su importe cuando el Ayuntamiento las realice.

Es responsabilidad de los propietarios o poseedores de predios urbanos mantener en buen estado las banquetas que se encuentren al frente de sus casas o lotes y están obligados igualmente a restablecer por su cuenta la base que haya sido deteriorado con motivo de alguna obra de edificación realizada en sus predios.

ARTÍCULO 39.- No se autorizará el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una

construcción, aunque ésta sea voladiza;

- II. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- III. Para conducir líquidos o sustancias por su superficie, excepto el agua potable, alcantarillado y drenaje;
- IV. Para depósito de basura, automotores, carretas o remolques inservibles, escombros y otros desechos;
- V. Para instalar comercios semifijos en vías primarias y de acceso controlado;
- VI. Para colocar anuncios, estructuras o soportes de ellos, a menos que cuenten con el permiso correspondiente. Solo se permitirá en la vía pública los letreros y señalamientos de nomenclatura y vialidad, pudiendo estos contar con publicidad mediante convenio con las direcciones competentes del gobierno municipal;
- VII. Construir rampas y escalones en las banquetas, a menos que sean para personas con capacidades diferentes; la entrada de vehículos a los predios no deberá entorpecer el paso peatonal o vehicular. La banqueta deberá conservar su área normal y la rampa se realizará en el área comprendida por el arriate, banqueta y guarnición en apego a lo establecido en las normas; y,
- VIII. Para aquellos otros fines que la Dirección considere de interés público.

ARTÍCULO 40.- Los vehículos podrán momentáneamente en la vía pública cargar o descargar materiales para una obra, solamente durante los horarios que fije la Dirección, en coordinación con la subdirección de Tránsito y Vialidad de Queréndaro, Michoacán.

ARTÍCULO 41.- Los permisos o concesiones que la Dirección otorgue para el aprovechamiento de las vías o de cualquier bien destinado a un servicio público, no constituirán ningún derecho real o posesorio y siempre tendrán el carácter de revocables, temporales e intransferibles. De igual manera, nunca serán en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito de vehículos o personas, del acceso a los servicios públicos ya instalados o en general de cualquiera de los fines públicos a que estén destinados.

ARTÍCULO 42.- Toda persona que ocupe la vía pública

con obras o instalaciones deberá señalizar debidamente para evitar la generación de accidentes.

En los permisos que la Dirección expida para la ocupación o uso de la vía pública, será condicionado a la observancia del presente título, aunque no se exprese.

ARTÍCULO 43.- El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones, incluidas las aéreas o subterráneas, estará obligado a demolerlas. Además, siempre que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública, tendrá que contar con las medidas necesarias para evitar los daños o perjuicios a las instalaciones de terceros.

ARTÍCULO 44.- En casos de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo de dos días, a partir de aquél en que se inicien dichas obras.

Cuando se tenga necesidad de remover o de retirar dichas obras, no estará obligado el Ayuntamiento a pagar cantidad alguna y el costo de retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

ARTÍCULO 45.- El Ayuntamiento podrá emprender las acciones necesarias para recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes incorporados al dominio público, remover cualquier obstáculo natural o artificial que estuviera en ellas, de acuerdo con el presente Reglamento y demás disposiciones legales.

ARTÍCULO 46.- Los permisos, autorizaciones o concesiones que el Ayuntamiento otorgue para la ocupación, uso y aprovechamiento de las vías públicas o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio.

En los permisos que el Ayuntamiento expida para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.

ARTÍCULO 47.- Toda persona que ocupe con obras e instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarlas por su cuenta dentro del plazo estipulado en la licencia, permiso o autorización o, en su defecto, dentro de los tres días siguientes a la fecha en que la Dirección lo requiera por escrito, así como mantener las señales necesarias para evitar accidentes, bajo el apercibimiento de proceder en términos del presente Reglamento. Si este plazo no es observado, la misma Dirección realizará los trabajos con cargo al dueño o responsable de las obras.

Igualmente, queda prohibido obstruir el libre tránsito peatonal o vehicular por la vía pública, colocando cercas, bardas, topes, mallas, puertas, cadenas, rieles, mojoneras, jardineras, pretils, puestos o cualquier otro obstáculo; en caso contrario, se procederá en términos del presente Reglamento y disposiciones afines.

ARTÍCULO 48.- Los escombros, excavaciones o cualquier obstáculo en la vía pública originados por obras públicas o privadas, solo podrán permanecer en ella previo permiso de la Dirección y estos deberán ser señalados con banderas o letreros en el día y además con señales luminosas o antorchas durante la noche. Las dimensiones y características de los señalamientos serán fijadas por la Dirección. Los daños causados por la falta de señalamientos apropiados serán reparados por el dueño o responsables de las obras.

Será motivo de sanción a los propietarios y/o responsables de las obras, así como a los contratistas y peritos, la violación de este artículo.

ARTÍCULO 49.- Cuando un predio, edificio o construcción de propiedad particular sea motivo de insalubridad, molestia o peligro para los vecinos o la comunidad, o para otros predios o construcciones, la Dirección ordenará al propietario o responsable del mismo, que haga desaparecer esos motivos en un plazo perentorio, según sea el caso, mismo que al no ser cumplido, dará lugar a que la Dirección en coordinación con obras publicas ejecute los trabajos necesarios con cargo al dueño, previo apercibimiento que conste fehacientemente.

CAPÍTULO VIII DELALINEAMIENTO, DEL NUMERO OFICIAL Y LA NOMENCLATURA

ARTÍCULO 50.- El Ayuntamiento, por conducto de la Dirección, establecerá la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas; asimismo fijará la numeración o nomenclatura de los predios ubicados en los centros urbanos del Municipio.

ARTÍCULO 51.- La Dirección, previa solicitud, señalara para cada predio de propiedad privada o pública, el número que corresponda a la entrada de este, siempre que tenga frente a la vía pública. El número oficial debe ser colocado en parte visible a la entrada de cada predio y deberá tener características que lo hagan claramente legible.

Cuando por alguna causa, la Dirección ordene el cambio de número oficial, notificará al propietario, quien estará obligado a colocar el nuevo número en el plazo que le sea otorgado, pudiendo conservar el anterior noventa días más.

Al respecto, la Dirección notificará dicho caso se notificará a Catastro Municipal y a la Dirección de Catastro del Estado.

ARTÍCULO 52.- Si las determinaciones del Programa modificaran el alineamiento, el propietario o poseedor no podrá ejecutar obras nuevas o modificaciones que se contrapongan a las nuevas disposiciones, salvo en casos especiales y previa autorización de la Dirección.

ARTÍCULO 53.- La Dirección expedirá la constancia del alineamiento oficial, en donde se asentará la zona o manzana, los usos, destinos y reservas y las restricciones especificadas en el Programa. La constancia de alineamiento tendrá una vigencia de un año natural contados a partir de la fecha de expedición.

En el expediente de cada solicitud se conservará copia de la constancia de alineamiento y se enviará al registro de la Dirección y a Catastro Municipal y Estatal.

ARTÍCULO 54.- Si entre la expedición de la constancia vigente a que se refiere el artículo anterior y la presentación de la solicitud de licencia de construcción se hubiere modificado el alineamiento, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

El alineamiento oficial se consignará en la constancia de compatibilidad urbanística, documento que incluirá asimismo los usos del suelo autorizados.

Así también se dispone, que en un solo expediente de archivo se consigne el alineamiento, número oficial, constancia de compatibilidad urbanística y licencia de construcción, con el objeto de establecer a través de este conducto para que se realicen los trámites inherentes a la materia de desarrollo urbano y vivienda.

CAPÍTULO IX

INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AEREAES EN LA VIA PÚBLICA

ARTÍCULO 55.- Las obras o instalaciones aéreas y subterráneas deberán apegarse estrictamente a las especificaciones que establezca el Reglamento y estarán bajo la supervisión directa de la Dirección.

ARTÍCULO 56.- Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de agua potable, alumbrado público, energía eléctrica y cualquier otro servicio a lo largo de aceras, arroyos y camellones, la profundidad máxima o mínima para su instalación y localización, será fijada por el Código y demás disposiciones aplicables. Las contraprestaciones prestadas por estos conceptos serán determinadas en las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes.

ARTÍCULO 57.- Las personas físicas o morales, particulares o públicas, organismos descentralizados o empresas de participación estatal, que ocupen o utilicen las vías públicas y otros bienes de uso común o de servicio público y que pretendan realizar en ellas instalaciones, obras o servicios públicos, estarán obligadas a dejarlas en óptimas condiciones.

ARTÍCULO 58.- Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán ser sostenidas sobre postes. Para tal efecto, estos se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de quince centímetros al borde exterior de la guarnición y el punto más próximo al poste y deberán cumplir lo que marcan las normas, en las vías públicas en las que no existan aceras; los interesados y la Dirección definirán el trazo de la guarnición.

ARTÍCULO 59.- Las ménsulas y las alcayatas, así como cualquier otro accesorio a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de dos metros cincuenta centímetros del nivel de la acera.

ARTÍCULO 60.- Los propietarios de postes, protecciones e instalaciones en la vía pública, deberán tener permiso de la Dirección para su instalación, con arreglo a lo que dispone el presente Reglamento, los programas, planes y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 61.- La Dirección podrá ordenar el retiro o cambio de lugar de postes por cuenta de los propietarios, por razones de seguridad por que se modifique la anchura de la vialidad o porque se ejecute cualquier obra en la vía pública que así lo requiera.

Si no lo hicieran dentro del plazo que se les haya fijado, la Dirección lo ejecutará con cargo a los propietarios, poseedores o responsables, observándose lo que se dispone en los numerales del presente Reglamento.

ARTÍCULO 62.- La Dirección señalará las áreas de cuyos límites deban desaparecer determinadas clases de postes o instalaciones. Notificará la determinación respectiva a los propietarios que deban cumplirla concediéndoles un término de diez días hábiles para que expongan y demuestren lo que a sus intereses convenga, si en el término mencionado no presentara objeciones o si estas resultaran infundadas o improcedentes, la Dirección ordenará el retiro de los postes o instalaciones, fijando un plazo a los propietarios para que lo hagan por su cuenta y si no lo hicieran dentro del plazo que se les fije a costa de ellos, lo hará el Dirección a costa del propietario.

CAPÍTULO X

DE LOS PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

ARTÍCULO 63.- Los proyectos para las edificaciones

deberán cumplir con los requisitos establecidos por el Programa y el presente Reglamento y las especificaciones técnicas de la materia que apruebe el propio Ayuntamiento, por conducto de la Dirección.

Dichos proyectos se analizarán para su aprobación tomando en cuenta el uso para el cual se destinarán las construcciones y la ubicación de éstas.

ARTÍCULO 64.- La ejecución de las obras deberá llevarse a cabo en la forma y términos consignados en la respectiva licencia y de acuerdo a las disposiciones legales aplicables.

Los peritos responsables de obra o, los propietarios en su caso, están obligados a vigilar que la ejecución de la misma se realice con las técnicas constructivas autorizadas, se empleen los materiales con la resistencia y calidad especificadas, con las y especificaciones técnicas complementarias, las medidas de seguridad necesarias establecidas en la autorización correspondiente, y vigilará que no se causen molestias o perjuicios a terceros.

ARTÍCULO 65.- Los proyectos de edificaciones nuevas incluirán los espacios suficientes para estacionamiento. Igualmente, cuando se cambie el uso del suelo de un predio, podrá condicionarse la autorización de dicho cambio a que se ajuste el predio a los requerimientos mínimos en materia de estacionamientos y elementos necesarios para personas con discapacidad.

CAPÍTULO XI

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

ARTÍCULO 66.- Ningún punto de un edificio podrá estar a una altura mayor de uno punto setenta y cinco veces su distancia al paramento vertical correspondiente al alineamiento opuesto de la calle.

En plazas y jardines, la limitación de la altura de las edificaciones será dictaminada por la Dirección.

ARTÍCULO 67.- A partir del nivel que se desplantan los pisos de un edificio deberán quedar superficies libres destinadas a patios que sirvan para dar iluminación y ventilación a las distintas áreas habitables y no habitables, con una dimensión mínima de dos punto y cinco metros de anchura sin que dichas superficies puedan ser techadas parcial o totalmente con corredores, pasillos, marquesinas o escaleras.

ARTÍCULO 68.- Toda pieza habitable en todos los pisos deberá tener iluminación y ventilación natural por medio de vanos. Las alturas de los antepechos y lechos bajos deberán

tener una altura que armonicen con la zona en que va a construir el edificio en cuestión.

CAPÍTULO XII

CIRCULACIONES

ARTÍCULO 69.- Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales, deberán regirse por las disposiciones siguientes:

- I. Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores;
- II. Las escaleras en edificios de una altura mayor de doce metros serán en tal número que ningún punto de servicio del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de veinticinco metros, de alguna de ellas;
- III. Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares, tendrán una anchura mínima de punto noventa metros, excepto las de servicio, que podrán tener una anchura mínima de punto setenta metros; en cualquier otro tipo de edificio, la anchura mínima será de uno punto veinte metros. En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una anchura igual a la de las anchuras de las circulaciones a las que se den servicio;
- IV. El ancho de los descansos deberá tener por lo menos, igual a la anchura reglamentaria de la escalera;
- V. Solamente se permitirán escaleras compensadas o de caracol, en casas unifamiliares o en comercios y oficinas con superficies menores a cien metros cuadrados;
- VI. Las escaleras contarán con un máximo de quince peraltes entre descansos, exceptuando las compensadas y las de caracol; y
- VII. En caso de que el edificio sea mayor de cuatro niveles deberá contar con elevador con capacidad, según cálculo de población de edificio además de contar con escalera y escalera de emergencia.

ARTÍCULO 70.- Las rampas para peatones, en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer las siguientes disposiciones:

- I. Tendrán una anchura mínima igual a la de las anchuras reglamentarias de las circulaciones a las que den servicio;

- II. La pendiente máxima será de diez por ciento;
- III. Los pavimentos serán auna; y,
- IV. La altura mínima de barandales, cuando se requieran, será de punto noventa metros.

CAPÍTULO XIII ACCESOS Y SALIDAS

ARTÍCULO 71.- La anchura de los accesos, salidas de emergencia y puertas que comuniquen a la vía pública, deberán tener un ancho mínimo de uno punto veinte metros. Los accesos a casa habitación unifamiliares y a departamentos u oficinas ubicados en el interior de edificios, podrán tener una anchura libre mínima de punto noventa metros.

En caso de instalarse barreras en los accesos para el control de los asistentes en centros de reunión, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores ejercido de dentro hacia afuera.

ARTÍCULO 72.- Todos los edificios públicos y equipamiento urbano instalado en bienes del dominio público, deberán contar con las medidas necesarias para la atención óptima a personas con discapacidad, tales como rampas para sillas de ruedas y señalización, de acuerdo a la ley en la materia.

ARTÍCULO 73.- Cuando la capacidad de los hoteles, casas de huéspedes, hospitales, centros de reunión, industrias, talleres, salas de espectáculos, entre otros, sea superior a cuarenta concurrentes, o cuando el área de venta de locales o centros comerciales sea superior a mil metros cuadrados, deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- I. Deberán existir en cada local o nivel del edificio;
- II. Serán en número y dimensiones tales, que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de tres minutos;
- III. Tendrán salidas directas a un espacio de transición que desemboque a la vía pública, o lo harán por medio de pasillos con anchura mínima igual a la de las circulaciones que desemboquen en ellos; y
- IV. Estarán libres de toda obstrucción y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas u otros similares.

ARTÍCULO 74.- Las puertas de salida de emergencia de los edificios a que se refiere el artículo anterior, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras;
- II. El claro que dejen libre las puertas al abatirlas, no será menor que la anchura mínima que fija este Reglamento;
- III. Contará con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes;
- IV. Cuando comuniquen con las escaleras, entre las puertas y el peralte inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de uno punto veinte metros; y,
- V. No habrá puertas simuladas, ni se colocarán espejos en las puertas.

CAPÍTULO XIV DE LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

ARTÍCULO 75.- Las rampas para vehículos en los estacionamientos deberán satisfacer los siguientes requisitos mínimos:

- I. Los arroyos de circulación de la entrada y la salida tendrán un ancho mínimo de tres metros;
- II. Las entradas y salidas de rampas que desemboquen en la vía pública deberán disponerse de tal forma que permitan una buena visibilidad y no interrumpan la circulación;
- III. Los estacionamientos públicos deberán tener carriles separados, para la entrada y salida de los vehículos;
- IV. La altura mínima permitida será de dos punto cuarenta metros;
- V. En rampas rectas con pendientes mayores del doce por ciento deberán construirse tramos de transición en la entrada y la salida con un ángulo de seis por ciento;
- VI. La altura máxima de las guarniciones en rampas será de quince centímetros, ocupando un veinte cinco por ciento de la banqueta dejando un espacio óptimo para la circulación de personas con discapacitadas; y,

- VII. Las rampas deberán tener bordillos laterales con anchura mínima de treinta centímetros.

ARTÍCULO 76.- Los requerimientos mínimos en materia de cajones de estacionamiento para los distintos usos del suelo, tales como: comercios y servicios, hoteles, salud y asistencia social, educación y cultura, recreación y deporte, servicios públicos, entre otros estarán basados en las normas técnicas Estatales o Federales correspondientes.

ARTÍCULO 77.- Todos los edificios de gobierno, privados o cualquier otro donde haya concentración de gente deberán contar con cajones de estacionamiento para personas con discapacidad en un cinco por ciento como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

CAPÍTULO XV EDIFICIOS PARA HABITACIÓN

ARTÍCULO 78.- Para los efectos de este Reglamento, se considerarán piezas habitables, los locales que se destinan a salas, estancias, comedores, dormitorios, alcobas, despachos y oficinas; y no habitables los destinados a cocinas, cuartos de servicio, baños, cuartos de planchado y otros similares.

ARTÍCULO 79.- No se permite la apertura de puertas y ventanas en las fachadas colindantes; no se pueden tener ventanas para asomarse ni balcones voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades; tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad si no hay un metro de distancia a la separación de las dos propiedades. En el caso de ventanas y puertas no se permitirá que el abatimiento sea hacia la vía pública.

ARTÍCULO 80.- En el tema de fachadas con frente a la vía pública podrá autorizarse el aprovechamiento de voladizos y marquesinas, siempre y cuando no sean mayores a sesenta centímetros y del cual solo debe ser aprovechado para espacios no habitables.

ARTÍCULO 81.- El tratamiento de las azoteas deberá hacerse atendiendo las siguientes normas:

- I. Las descargas de aguas pluviales se localizarán dentro de los límites de la propiedad y las descargas deberán ser en la parte inferior de la banqueta;
- II. Los lugares destinados al lavado y tendido de ropa deberán protegerse visualmente en todos los lados a una altura mínima de un metro;

- III. No se permitirá que se utilicen las azoteas como bodegas si no se encuentran protegidas visualmente en todos sus lados, a una altura de tres metros y que estén diseñadas para tal uso; y
- IV. Por cada cien metros cuadrados de losa deberá existir una bajada de agua pluvial de cuatro pulgadas misma que deberá aprovecharse preferentemente en jardineras.

ARTÍCULO 82.- El espacio habitable tendrá una dimensión mínima libre de tres punto cincuenta metros, por lado; un área mínima de doce punto veinticinco metros cuadrados; y una altura mínima de dos punto cuarenta metros. La pieza no habitable tendrá una dimensión mínima libre de un metro por cada lado, un área mínima de dos punto cincuenta metros cuadrados y una altura mínima de dos punto cuarenta metros.

ARTÍCULO 83.- Podrá otorgarse licencia de construcción a las viviendas que tengan como mínimo un espacio con sus servicios completos de cocina y baño.

ARTÍCULO 84.- Cuando no sea posible utilizar el drenaje, será obligatorio descargar las aguas negras en una fosa séptica, que posea el pozo de absorción para eliminar el afluente y dar mantenimiento.

CAPÍTULO XVI PREVISIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

ARTÍCULO 85.- Las edificaciones destinadas a uso público ya sean de gobierno o privadas, deberán contar con las instalaciones y equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, además de observar las medidas de seguridad respectivas, de acuerdo con el tipo de uso al que estén destinadas.

ARTÍCULO 86.- Los equipos y sistemas contra incendio deben mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento. La Dirección tiene la facultad y la obligación de exigir en cualquier construcción o centro de trabajo, el cumplimiento a las sugerencias y equipos especiales determinados por la Dirección de Protección Civil Municipal.

ARTÍCULO 87.- Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar un posible incendio y, en su caso, para combatirlo mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas de la misma.

ARTÍCULO 88.- El equipo de extinción deberá ubicarse en

lugares de fácil acceso y se identificará mediante señalamientos, letreros o símbolos claramente visibles.

CAPÍTULO XVII

DE LAS LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y PERMISOS

ARTÍCULO 89.- Toda obra de construcción, instalación, reparación, ampliación, remodelación, reconstrucción o demolición de fincas rústicas o urbanas localizadas dentro del Municipio de Queréndaro requerirá licencia expresa, otorgada por la Dirección, previa autorización del ayuntamiento, en su caso, previo al inicio de la obra, debiendo los interesados cubrir los derechos por expedición de las licencias, conforme a las disposiciones de la Ley de Ingresos del Municipio de Queréndaro Michoacán y demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables.

Dicha licencia deberá obtenerse en todo tipo de obras públicas o privadas, independientemente del régimen de propiedad o ubicación de los predios.

ARTÍCULO 90.- Las obras y construcciones oficiales relativas a programas federales o estatales, deberán ajustarse a las normas establecidas de este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 91.- Estará prohibido el derribo de árboles cuyos interesados no cuenten con los permisos correspondientes, salvo casos expresamente autorizados por la Dirección de Medio Ambiente y Desarrollo Forestal observando las disposiciones que para el efecto establecen las distintas leyes relativas a ese aspecto.

ARTÍCULO 92.- Cuando se trate de construcción de viviendas de interés social o de vivienda financiada por cualquier organismo público Federal, Estatal o Municipal, el desarrollador y el perito responsable deberán garantizar la calidad de la vivienda de acuerdo a las especificaciones técnicas y serán solidariamente responsables por las fallas o vicios ocultos que surjan.

ARTÍCULO 93.- En caso de que existan deficiencias en las viviendas a que se refiere el artículo anterior, debidas a la mala calidad de los materiales o de las construcciones, el desarrollador deberá corregir por su cuenta las anomalías que determine la Dirección.

ARTÍCULO 94.- La Dirección, supervisará la ejecución de las obras y podrá imponer las medidas correctivas necesarias que señala el presente Reglamento. Dicha supervisión no libera al desarrollador ni al perito responsable del cumplimiento de sus obligaciones, no prescribe y ambos serán responsables solidarios.

ARTÍCULO 95.- La expedición de licencias para construcción, reconstrucción o demolición se apegará a los lineamientos establecidos en este Reglamento, al Programa y a las especificaciones técnicas de construcción aprobadas por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 96.- La tramitación de las licencias a que se refiere el artículo 96 se hará en la oficina de la Dirección de Obras Públicas y Urbanismo del Gobierno Municipal, y se extenderá en un solo formato en el que se incluirá el alineamiento, el número oficial y la licencia de construcción. Lo anterior con el objeto de agilizar y simplificar los trámites administrativos en materia de vivienda y construcción.

La Dirección deberá resolver dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sobre su otorgamiento o negación, según el tipo de obra de que se trate, entregando la licencia autorizada o denegada y explicando los motivos de esto último. En caso de que se trate de obras que requieran un análisis más detallado, la licencia se entregará dentro de un plazo máximo de veinte días hábiles; de no hacerse así, se actualizara la negativa ficta de la solicitud y en consecuencia, no podrá iniciar la obra.

ARTÍCULO 97.- La Dirección podrá otorgar los siguientes tipos de licencias:

- I. Licencia de usos de suelo;
- II. Licencia de construcción;
- III. Licencia de demolición;
- IV. Licencia de ocupación; y,
- V. Licencia para construcción de bardas.

ARTÍCULO 98.- La Dirección podrá otorgar los siguientes Dictámenes, Certificados y Constancias:

- I. Constancia de zonificación;
- II. Constancia de ubicación;
- III. Dictamen de uso de suelo;
- IV. Dictamen de vialidad;
- V. Dictamen técnico y de ubicación;
- VI. Dictamen de Seguridad y Funcionamiento;
- VII. Expedición de número oficial;

- VIII. Certificado de terminación de obra; y,
- IX. Aprobación de Anteproyecto.

ARTÍCULO 99.- La Dirección podrá otorgar los permisos siguientes:

- I. Permiso de ruptura de pavimento;
- II. Permiso de ocupación de la vía pública;
- III. Permiso para instalaciones provisionales;
- IV. Permiso para apertura de zanjas;
- V. Permiso para construcción en la vía pública;
- VI. Permiso para obras menores; y,
- VII. Permiso provisional de construcción.

CAPÍTULO XVIII

PROCEDIMIENTOS Y REQUISITOS PARALICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES

ARTÍCULO 100.- A solicitud del interesado, previo pago de los derechos de acuerdo con la Ley de Ingresos para el municipio de Queréndaro, además de la documentación que acredite plenamente la propiedad y/o posesión legal del predio, la Dirección estará en condiciones de expedir la Licencia de Uso del Suelo, previa autorización del ayuntamiento, de acuerdo a lo previsto en las Leyes de la materia, en la que se indicará:

- I. El uso permitido, prohibido o condicionado de acuerdo a los distintos Programas establecidos por el Ayuntamiento;
- II. Las restricciones de altura, las restricciones de edificación, el alineamiento oficial y las características arquitectónicas de la zona en que se pretende construir;
- III. El número oficial correspondiente al predio respectivo;
- IV. Las áreas de amortiguamiento que se deberán implementar de acuerdo a lo establecido en los Programas; y,
- V. El dictamen de Impacto Ambiental.

La Licencia de Uso de Suelo que se obtendrá constituirá la primera fase de los trámites de construcción.

ARTÍCULO 101.- La Licencia de Uso de Suelo es el documento mediante el cual el Ayuntamiento, a través de la Dirección, autoriza o condiciona en apego al Programa dar para un predio la licencia y será necesaria su obtención en los siguientes casos:

- I. Conjuntos habitacionales y fraccionamientos;
- II. Locales comerciales o conjuntos de ellos;
- III. Tiendas de autoservicio, expendios de comida, restaurantes y otros semejantes;
- IV. Edificios e instalaciones destinados a servicios, hoteles, moteles paraderos turísticos, posadas y otros usos semejantes;
- V. Edificios e instalaciones destinados a la industria y bodegas;
- VI. Edificios e instalaciones destinados a espectáculos;
- VII. Templos y construcciones dedicados al culto religioso;
- VIII. Almacenes de manejo y expendio de combustibles y lubricantes;
- IX. Estacionamientos;
- X. Escuelas y otras construcciones destinadas a la enseñanza;
- XI. Talleres mecánicos, de herrería, hojalatería y otros semejantes;
- XII. Instituciones bancarias;
- XIII. Funerarias, cementerios y panteones; y,
- XIV. Instalaciones deportivas o recreativas.

Asimismo, se requerirá la Licencia de Uso de Suelo en los edificios que tengan más de tres niveles que den hacia la calle, así como los edificios o instalaciones que por su naturaleza tengan un número importante de personal o vehículos que puedan impactar el equilibrio ecológico, demanden de mayor cantidad de servicios municipales, puedan originar riesgos o emergencias urbanas o en cualquier situación en que el Programa requiera de la Licencia de Uso de suelo.

ARTÍCULO 102.- Para obtener Licencia de Uso de Suelo de un predio se solicitará por el interesado por medio de un

escrito libre indicando el uso pretendido para el mismo anexando los siguientes documentos.

- I. Escritura o título de propiedad o, en su defecto, la documentación para acreditar la propiedad o posesión legal del inmueble;
- II. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado y demás servicios urbanos, en su caso;
- III. Localización exacta del predio especificando distancias, colindancias y nomenclatura;
- IV. Poligonal con cuadro de construcción para predios mayores a una hectárea o irregulares geométricamente; y,
- V. Levantamiento del predio en caso de existir construcción en el mismo.

En los casos en los que las disposiciones legales lo prevean, deberá acompañarse a la solicitud de licencia de uso del suelo el dictamen de manifestación de impacto ambiental y de riesgo que dictamine la autoridad competente en la materia, así como el anteproyecto arquitectónico o la Memoria Descriptiva de funcionamiento del proyecto.

ARTÍCULO 103.- La Dirección, una vez realizado el pago de derechos señalados en la Ley de Ingresos para el municipio de Queréndaro, expedirá a quien lo solicite en un plazo no mayor a los veinte días hábiles la Licencia de Uso del Suelo contados a partir de que se satisfagan todos los requisitos establecidos en el artículo anterior.

Cuando a un inmueble se le cambie el uso dejará de tener vigencia la Licencia respetiva y se deberá tramitar nuevamente la Licencia de Uso de suelo. Se podrán autorizar el cambio de uso de suelo, si se acredita el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el programa.

ARTÍCULO 104.- Para la obtención o expedición de las Licencias de Construcción, se requiere que el interesado presente ante la Dirección la solicitud correspondiente acompañado de la siguiente documentación:

- I. Escritura o título de propiedad o, la documentación suficiente para acreditar la propiedad o posesión legal del inmueble;
- II. Declaración de la clasificación del tipo de obra y el giro del predio;
- III. Constancia de Uso de Suelo;
- IV. Tres tantos del proyecto arquitectónico de la obra

en planos a escala convenientes; dichos planos estarán debidamente acotados y especificados y deberán incluir como mínimo planos de las fachadas, la localización del predio con un plano, así como la ubicación de la obra en el terreno; en el plano arquitectónico se indicará el uso para el cual se destinarán las distintas partes de la obra. Estos planos deberán estar firmados por el profesional en la materia del proyecto y el director responsable de obra, constituyéndose para los signantes la responsabilidad solidaria;

- V. Tres tantos del proyecto estructural de la obra, en planos debidamente especificados, así como la memoria del sistema adoptado para el cálculo. Estos documentos deberán estar debidamente firmados el calculista y el director responsable de obra;
- VI. Tres tantos del proyecto de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas, así como las instalaciones especiales cuando el proyecto lo requiera, así como los detalles constructivos que se requieran firmado por el profesionista en la materia y el director responsable de obra; y,
- VII. La Dirección exigirá cuando la clasificación del tipo de obra lo requiera, el estudio de mecánica de suelos y las memorias de cálculo completas para su revisión.

El pago de los derechos será de acuerdo con la Ley de Ingresos para el municipio de Queréndaro y demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables.

ARTÍCULO 105.- Expirando el plazo de la licencia y en caso de que la obra aún no haya concluido se podrá extender el permiso de Construcción hasta por un periodo máximo de treinta días, para lo cual el interesado lo solicitará por escrito ante la Dirección, explicando y justificando plenamente el motivo de tal prórroga. Para ello se requerirá de la siguiente documentación:

- I. Escrito libre de solicitud original y tres copias;
- II. Licencia anterior original y tres copias;
- III. Recibo de pago original y tres copias; y,
- IV. Fotografías del avance de la obra.

ARTÍCULO 106.- La expedición de la licencia de construcción no requerirá la responsiva del perito cuando se trate de las siguientes obras:

- I. Arreglo de techos con claro menor de cuarenta

- metros cuadrados, sin afectar partes estructurales importantes;
- II. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de dos puntos y cinco metros;
 - III. Aperturas con claros de uno punto y cinco metros como máximo en construcción hasta de dos niveles, sin que se afecte elementos estructurales y no cambie el uso o destino del inmueble; y,
 - IV. Instalación de aljibes, fosas sépticas y albañales.

ARTÍCULO 107.- Para obtener la Licencia de Demolición se requiere que el interesado presente la solicitud correspondiente acompañado de una copia de los siguientes documentos:

- I. Título de propiedad en original para su cotejo;
- II. Plano de la construcción a demoler;
- III. Dictamen de no riesgo emitido por un profesional en la materia; y,
- IV. Responsiva profesional de un perito designado como Director Responsable de Obra a Demoler.

ARTÍCULO 108.- Requerirán permiso de la Dirección las siguientes acciones:

- I. Excavaciones, cortes, deslindes o muros de contención mayores a sesenta centímetros;
- II. Tapiales que invadan la banqueta más de cuarenta centímetros;
- III. Movimientos de tierra, embovedados de canales y arroyos;
- IV. Pavimentos de concreto o asfalto en vías públicas; y,
- V. Puentes peatonales o vehiculares.

ARTÍCULO 109.- Presentada la solicitud de licencia, permiso o autorización en los términos establecidos, la Dirección, en un plazo no mayor de diez días hábiles, resolverá sobre la procedencia o improcedencia de los mismos.

El costo de los derechos por las licencias de construcción que expida la Dirección será con base a lo estipulado en la Ley de Ingresos Municipal de Queréndaro, y demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables.

ARTÍCULO 110.- No se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

- I. Resanes y aplanados interiores;
- II. Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales;
- III. Pintura y revestimientos interiores;
- IV. Reparación de albañales;
- V. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias, sin afectar elementos estructurales;
- VI. Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto;
- VII. Limpieza, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas de predios no considerados dentro del patrimonio cultural. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias al público;
- VIII. Divisiones interiores prefabricadas, en pisos de despachos o comercios, cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;
- IX. División de interiores en pisos de despachos o comercios cuando su peso no afecta la estructura de la edificación;
- X. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Dirección dentro de un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras;
- XI. Demoliciones hasta de dieciséis metros cuadrados, sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción operará cuando se trate de inmuebles de valor histórico; y,
- XII. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predio de una obra.

ARTÍCULO 111.- La Dirección no otorgará licencia de construcción respecto a lotes que hayan resultado de la división del mismo, sin autorización de la subdivisión correspondiente.

ARTÍCULO 112.- La Dirección no expedirá licencias provisionales, por falta de cumplimiento de los requisitos para el otorgamiento de la licencia.

ARTÍCULO 113.- La Dirección estará facultada para proceder a

la demolición parcial o total de una obra con cargo al propietario o poseedor del mismo, por haberse ejecutado en contravención al presente Reglamento y al proyecto autorizado, independientemente de los cargos civiles o penales que procedan.

Al acreditarse el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento y demás ordenamientos, la Dirección estará en condiciones de otorgar al propietario la regularización de la obra ejecutada, quien deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Presentar solicitud de regularización de obra signada por el propietario;
- II. Presentar la documentación y cumplir con los requisitos que establece el Reglamento para la obtención de Licencia de Construcción; y,
- III. El pago de derechos en caso de regularización de obras sin licencia, será aumentado en un cincuenta por ciento.

Una vez recibida la solicitud y la documentación respectiva, la Dirección realizará la revisión documental y procederá supervisión física de la obra, y si se acredita el cumplimiento de los requisitos, procederá a expedir el certificado de registró de obra.

ARTÍCULO 114.- La autorización de modificaciones al proyecto original de cualquier tipo deberá estar a cargo del Director Responsable de Obra, quien la deberá presentar con el proyecto planteado.

ARTÍCULO 115.- El propietario de las obras de construcción autorizadas, que por cualquier circunstancia suspenda los trabajos, está obligado a dar aviso a la Dirección, dentro de los diez días hábiles computados a partir de la fecha que se suspendieron.

CAPÍTULO XIX **DE LOS PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES** **EN ZONAS DECLARADAS DE PROTECCIÓN Y** **MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA**

ARTÍCULO 116.- Corresponde al Ayuntamiento, a través de la Dirección, la aplicación de este Reglamento en los sitios y zonas declaradas de protección y mejoramiento de la imagen urbana en todo el territorio municipal.

ARTÍCULO 117.- Compete al I.N.A.H., la aplicación del marco jurídico federal en cuanto a la conservación de las zonas de monumentos y la autorización de cualquier intervención de estos.

ARTÍCULO 118.- Para toda obra de restauración, rehabilitación, remodelación, aplicación, obra nueva, demolición, reparación menor, infraestructura, servicios, colocación de anuncios o cualquier otra acción e intervención, tanto en propiedad privada como pública, en las zonas declaradas se deberá contar con la licencia, el permiso o la autorización de la Dirección, en el estricto apego a la reglamentación correspondiente quien se asesorará de las diversas instituciones federales y estatales correspondientes.

ARTÍCULO 119.- La Dirección, a través del personal de supervisión, revisará y evaluará cualquier obra o intervención dentro del perímetro establecido por el Ayuntamiento como zona de protección y mejoramiento de la imagen urbana.

ARTÍCULO 120.- En caso de que la Dirección lo considere conveniente solicitará adicionalmente la entrega de documentación complementaria, en caso de resultar procedente solitaria la constitución de fianza a favor de quienes la ley aplicable determina.

ARTÍCULO 121.- Para la realización de los trabajos se requerirá de reportes mensuales sobre los avances.

ARTÍCULO 122.- Toda la información autorizada expedida por la Dirección, deberá estar disponible en la obra durante la ejecución.

ARTÍCULO 123.- Expirado el plazo de la licencia o del permiso, en caso de que las obras no se hayan terminado y el propietario desee continuar con la obra, este deberá tramitar la prórroga correspondiente y para ello se requerirá de la siguiente documentación:

- I. Formato oficial de solicitud original y tres copias;
- II. Licencia anterior original y copia;
- III. Recibo de pago original y copia; y,
- IV. Evidencia fotográfica del Avance de obra.

ARTÍCULO 124.- Para obras menores de reparación sólo se requerirá de la siguiente documentación:

- I. Forma oficial de solicitud original y tres copias; y,
- II. Evidencia fotografía de la zona a intervenir.

ARTÍCULO 125.- Para obras de mantenimiento en general basta con dar aviso a la Dirección por escrito, especificando lugar y tipo de acción a realizar, ubicación del inmueble,

duración estimada de la ejecución, anexando la evidencia fotográfica.

CAPÍTULO XX DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

ARTÍCULO 126.- Durante la ejecución de la obra se adoptarán las medidas y acciones que garanticen la salvaguarda de la integridad física de quien ella interviene, así como de personas ajenas a ella.

ARTÍCULO 127.- Los planos y licencias de las obras, deberán conservarse durante la ejecución de las obras y estarán a disposición de los inspectores de la Dirección.

ARTÍCULO 128.- Los propietarios de obra interrumpida por más de sesenta días, están obligados a limitar sus predios con cercas o bardas y clausurar los vanos para impedir todo acceso indebido.

ARTÍCULO 129.- Durante la ejecución de una obra, deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública, así como tomar las medidas necesarias para no causar molestias a los vecinos y a los usuarios de la vía pública.

ARTÍCULO 130.- La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y en los planos constructivos, y deberán satisfacer las normas de calidad que fije la ley de la materia.

CAPÍTULO XXI DE LOS PERITOS RESPONSABLES DE OBRA

ARTÍCULO 131.- Se denominan peritos o directores responsables de obra a aquellos ingenieros o arquitectos registrados en la Dirección con ese carácter y a quienes este les conceda la facultad de designar, como requisito indispensable para su otorgamiento, las solicitudes de licencias para construcciones o demoliciones, imponiéndoles por otra parte, la obligación de aplicar este Reglamento en la ejecución de los trabajos para los que se haya otorgado la licencia, autorización o permiso.

ARTÍCULO 132.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende que un perito o director responsable de obra otorgará responsiva profesional cuando:

- I. Acepte la responsabilidad de una licencia de construcción o demolición;
- II. Acepte la responsabilidad de una obra suspendida

para reiniciarla;

- III. Ejecute una obra o acepte la responsabilidad; y
- IV. Suscriba un dictamen de carácter arquitectónico o estructural.

ARTÍCULO 133.- Son requisitos para obtener el registro como perito o director responsable de obra los siguientes:

- I. Contar con cédula profesional a fin a la construcción expedida por la dirección general de profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- II. Acreditar que conoce este Reglamento; y
- III. Contar con la constancia del Colegio de Ingenieros Civiles o Arquitectura.

ARTÍCULO 134.- Se integrará a los peritos o directores responsables de obra en dos grupos:

- I. El primero, con profesionistas que cumplan con los requisitos mencionados en el artículo anterior.
- II. El segundo, con aquellos que cumplan con los mismos requisitos excepto con la fracción I de dicho artículo y que podrán solicitar licencia, solamente para las obras que cumplan con las siguientes restricciones:
 - a) La suma de superficies construidas no exceda de doscientos cincuenta metros cuadrados en un mismo predio;
 - b) La estructura sea a base de muros de carga;
 - c) La altura de la construcción incluyendo los servicios no exceda de diez metros, sobre el nivel de la banqueta;
 - d) La construcción no exceda más de dos niveles;
 - e) La estructura no cuente con elementos laminares curvos de concreto armado; y,
 - f) Aquellas obras que, por su tipo, a juicio de las Dirección, no necesiten de la experiencia mencionada.

ARTÍCULO 135.- El Perito o Director responsable de obra tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Verificar que los proyectos cumplan con las especificaciones del presente Reglamento, de la constancia de compatibilidad urbanística y del programa de desarrollo urbano;
- II. Investigar que no existan factores de riesgo en el

- predio a construir, como fallas geológicas, terrenos minados o conformados por rellenos inadecuados, zonas inundables, instalaciones cercanas en operación que produzcan vibraciones que puedan ocasionar fisuras en techos y muros o colapsos estructurales, así como cualquier otro factor que pueda poner en peligro la seguridad de la construcción;
- III. Dirigir y vigilar que la obra se desarrolle con apego al proyecto aprobado;
- IV. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento y las especificaciones técnicas de construcción;
- V. Llevar en la obra un libro bitácora foliado y encuadrado, en el cual se anotarán los siguientes datos:
- Nombre, atribuciones y firma del perito y de la autoridad municipal;
 - Fechas de las visitas del perito responsable de la obra;
 - Materiales empleados y resultados de control de calidad de los mismos;
 - Procedimientos generales de construcción por etapa;
 - Fecha de iniciación de cada etapa de construcción;
 - Incidentes y accidentes;
 - Observaciones e instrucciones del perito responsable de la obra;
 - Observaciones de los inspectores de la Dirección; y,
 - Observaciones de los profesionales especialistas que hayan otorgado responsiva profesional en la obra.
- VI. Visitar la obra en todas las etapas importantes del proceso de construcción, un mínimo de dos visitas por semana mientras se lleven a cabo trabajos relativos a la estructura del edificio; transcurrida esta etapa, la frecuencia puede ser de un mínimo de una vez cada dos semanas;
- VII. Colocar en lugar visible de la obra un letrero con su nombre y número de registro como perito;
- VIII. Verificar que se encuentre en la obra una copia de la licencia de construcción, constancia de compatibilidad urbanística y de los planos autorizados; y,
- IX. Refrendar su calidad de perito en el mes de enero de cada año actualizando sus datos.
- ARTÍCULO 136.-** Las funciones del perito o director responsable de obra, en aquellas obras para las que haya dado su responsiva profesional, terminarán:
- Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro del perito responsable de obra. En este caso se deberá levantar un acta asentando en detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por una persona designada por la Dirección, el perito responsable y el propietario, por el perito responsable y por el propietario de la obra. El cambio de perito responsable no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir. La Dirección ordenará la suspensión de la obra cuando el perito responsable no sea sustituido en forma inmediata, y no permitirá su reanudación hasta en tanto no se designe nuevo perito;
 - Cuando no haya refrendado su calidad de perito responsable de obra. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución para las que haya dado responsiva profesional; y
 - El término de las funciones del perito responsable de obra no le exime de la responsabilidad de carácter civil o administrativo que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva profesional.
- ARTÍCULO 136.-** Para efectos del presente Reglamento, la responsabilidad profesional de carácter civil o administrativo de los peritos o directores responsables de obra, concluirá a partir que cause efectos la separación de la obra ya sea de manera anticipada o por conclusión.
- Dentro del mismo lapso, la Dirección podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicha responsiva.
- ARTÍCULO 138.-** La Dirección, previa opinión del Comité, podrá determinar la suspensión de su registro a un perito o director responsable de obra, cuando haya incurrido en violaciones al presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.
- Tratándose de casos graves, el profesionista que incurra en violaciones a este Reglamento y especificaciones técnicas de construcción, podrá ser inhabilitado para fungir como perito o director responsable de obra cuando se demuestre que se obró de mala fe o notoria negligencia.
- La suspensión se dictará por un lapso de tres meses a tres

años o en casos extremos, podrá ser definitiva sin liberar al perito de la obligación de subsanar las irregularidades en que haya ocurrido.

CAPÍTULO XXII
DE LA OCUPACIÓN, EL MANIFIESTO DE
TERMINACIÓN DE OBRA, SEGURIDAD,
FUNCIONAMIENTO Y DE LA REGULARIZACIÓN DE
LAS CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 139.- Los propietarios y peritos o directores Responsables de Obra están obligados a informar a la Dirección, la terminación de las obras ejecutadas bajo su responsabilidad, en su plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la conclusión de las mismas, para lo cual deberá llenar el formato de terminación de obra.

ARTÍCULO 140.- El propietario de una edificación recién ejecutada cuyo giro y actividad sea industrial o comercial, deberá tramitar junto con la manifestación de terminación de obra el Dictamen de Seguridad y Funcionamiento, con la responsiva de un Director responsable de obra.

Para solicitar el Dictamen de Seguridad y Funcionamiento se deberá incluir:

- I. El nombre, denominación o razón social del o los interesados y, en su caso, del responsable de obra acompañado los documentos con los que se acredeite la personalidad;
- II. Domicilio para oír y recibir notificaciones;
- III. La ubicación de la obra;
- IV. El formato único de licencia de construcción, debidamente llenado y sellado;
- V. Nombre y cédula profesional del director responsable de obra;
- VI. Soporte documental de las pruebas de resistencia practicadas a los elementos estructurales; y,
- VII. Dictamen favorable de la Dirección de Protección Civil Municipal de Queréndaro.

ARTÍCULO 141.- Recibida la Manifestación de Terminación de Obra, así como el Dictamen de Seguridad y Funcionamiento, en su caso, se procederá conforme a lo siguiente:

- I. La Dirección, previa inspección, otorgará el Certificado de Terminación de Obra, siendo desde este momento el propietario o poseedor el

responsable del mantenimiento de la construcción;

- II. La Dirección permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto siempre y cuando no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio y salubridad, así como los de capacidad o superficie de la edificación en forma significativa; se respeten las restricciones establecidas en la constancia de zonificación y licencia de uso de suelo, las características autorizadas, el número de niveles especificados y las disposiciones del presente Reglamento; y,
- III. La Dirección, previa inspección, otorgará el Dictamen de Seguridad y Funcionamiento la que podrá renovarse cada tres años, para lo cual deberá presentar la responsiva del responsable del inmueble.

En caso de que se realicen cambios en las edificaciones o instalaciones a que se refiere esta fracción y que se cumpla el plazo a que se refiere el párrafo anterior, deberá renovarse el dictamen de seguridad y funcionamiento dentro de los treinta días naturales siguientes al cambio realizado.

ARTÍCULO 142.- Si del resultado de la inspección apareciera que la obra no se ajustó a la Licencia de Construcción expedida y hubiere modificaciones al proyecto autorizado además de que se excedieron los límites a que se refiere el mismo, la Dirección ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueran necesarias, en tanto no se autorizará el uso y ocupación de obra.

CAPÍTULO XXIII
INSPECCIONES, MEDIOS Y SANCIONES PARA
CUMPLIR EL REGLAMENTO

ARTÍCULO 143.- Los propietarios, representantes, peritos o directores responsables de obra y los ocupantes de los predios, edificios, estructuras y obras en construcción o demolición, deberán permitir el acceso de los inspectores. Los inspectores deberán firmar la bitácora de obra, anotando la fecha de su visita y las observaciones.

ARTÍCULO 144.- La Dirección podrá determinar la suspensión temporal o definitiva de las obras, por los siguientes motivos:

- I. Por falsedad en los datos proporcionados en la solicitud de licencia;
- II. Por carecer del libro-bitácora en las obras en proceso;
- III. Por ejecutar sin licencia una obra;

- IV. Porque en la obra se modifique el proyecto, especificaciones o los procedimientos aprobados;
- V. Por ejecutarse una obra sin director responsable;
- VI. Por obstaculizar o impedir al personal de la Dirección el cumplimiento de sus funciones;
- VII. Por usar una construcción o parte de ella sin haberse terminado y darle un uso distinto al autorizado en la licencia; y
- VIII. Por no presentar al inspector permisos y planos autorizados.

ARTÍCULO 145.- La Dirección impondrá multas de cincuenta a quinientas UMAS vigentes a la fecha en que se actualice algunas de las siguientes:

- I. A los peritos, directores responsables de obra y propietarios, en los casos previstos en el artículo anterior y que además cometan las siguientes infracciones:
 - a. No avisar a la Dirección de la suspensión o terminación de la obra;
 - b. Usar indebidamente o sin permiso la vía pública; y
- II. A cualquier infractor, por el incumplimiento de las determinaciones adoptadas por la dirección durante la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 146.- Para los efectos de este capítulo, serán solidariamente responsables de las violaciones a las disposiciones de este Reglamento:

- I. Los propietarios de los inmuebles; y,
- II. Quiénes ordenen o hayan ordenado las acciones u omisiones constitutivas de violación.

ARTÍCULO 147.- No se concederán nuevas licencias para obras a peritos o directores responsables de obra que incurran en omisiones o infracciones, en tanto no se dé cumplimiento a las ordenes de la Dirección y no hayan pagado las multas impuestas.

En caso de falsedad de los datos de una solicitud, se suspenderá por seis meses la expedición de las nuevas licencias para obras; en caso de reincidencia se suspenderá de manera definitiva la expedición licencias.

ARTÍCULO 148.- Cuando la sanción prevista por este Reglamento consista en la obligación de realizar trabajos de retiro, demolición o modificación de construcciones, será la propia Dirección quien vigile y supervise los mencionados trabajos; en caso de que el infractor no acate la resolución respectiva, será la propia Dirección quien los realice con cargo al propietario.

ARTÍCULO 149.- Tratándose de la imposición de una multa, la Dirección hará del conocimiento de la Tesorería Municipal la resolución respectiva para que la haga efectiva.

ARTÍCULO 150.- Todas las sanciones pecuniarias se fijarán en el valor UMA vigente en el momento de la sanción, en el Municipio de Queréndaro.

ARTÍCULO 151.- En caso de demoliciones o modificaciones que sean ejecutadas sin contar para ello con la autorización correspondiente o violando los términos de la concedida, se impondrá al responsable una sanción entre cincuenta y cien UMA vigentes en el momento de cometer la violación.

ARTÍCULO 152.- Independientemente de la sanción prevista en el artículo anterior, la Dirección, impondrá al infractor una multa a razón de uno a cinco UMA, por cada semana que duren los trabajos de construcción o modificación, mismos que se realizarán por cuenta del propietario del infractor.

ARTÍCULO 153.- A quien de manera intencional o por negligencia y por cualquier medio cause daños graves o irreparables a un monumento histórico o cultural, se le impondrá una multa equivalente entre cincuenta y quinientas UMA, además de que lo anterior no lo exime de las responsabilidades civiles o penales que se actualicen a que pudiera hacerse acreedor.

ARTÍCULO 154.- Las personas físicas o morales que sin autorización ejecuten obras de cualquier tipo serán sancionadas con multa que en ningún caso excederá de 500 el valor de la UMAS.

ARTÍCULO 155.- En los casos que no sean respetados los plazos fijados para ejecución de obra por la Dirección, se impondrá multa que no podrá exceder de quinientas el valor de la UMAS.

ARTÍCULO 156.- A quien contando con autorización para ejecución de obra dentro de la zona de protección histórica no respete las especificaciones y detalles fijados, se le impondrá multa hasta por quinientas UMAS, y en su caso se le obligará a reparar el daño causado.

ARTÍCULO 157.- Las infracciones al presente Reglamento que no tengan señalada sanción específica en el mismo,

serán sancionadas con multa que en ningún caso podrá exceder de 500 el valor de la UMAS.

CAPÍTULO XXIV DEL RECURSO DE REVISIÓN

ARTÍCULO 158. En contra de las resoluciones dictadas en la aplicación de este Reglamento, procederá el recurso revisión, de acuerdo con lo establecido en los artículos 216 al 221 de la Ley Orgánica Municipal del estado de Michoacán de Ocampo y lo dispuesto en los artículos 242 al 249 del Bando de Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Queréndaro, Michoacán, mismos que se substanciaran en la forma y términos señalados.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional de Estado de Michoacán de Ocampo.

ARTÍCULO SEGUNDO. - La Dirección, en un plazo máximo de treinta días a la fecha de la publicación del presente Reglamento, integrará el padrón o registro de directores responsables.

ARTÍCULO TERCERO. - Los casos no previstos en este Reglamento, serán resueltos por la Dirección, quien queda facultada para dictar todas las medidas que procedan para la fiel observancia de este.