



Gobierno Municipal de El Salto, Jalisco

Gaceta Municipal

2015 - 2018

Gaceta 4, año 4
02 de septiembre de 2018

EL SALTO

Un Gobierno Cercano a la Gente

REFORMA DE DIVERSOS ARTICULOS DEL REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE EL SALTO, JALISCO



EL SALTO

Un Gobierno Cercano a la Gente.

Gobierno Municipal 2015 - 2018

DIRECTORIO



AYUNTAMIENTO DE EL SALTO

Licenciado Marcos Godínez Montes
Presidente Municipal

Licenciado José Cruz Sánchez Ortega
Secretario General

PCTC. Lucio Gabriel Sedano Anguiano
Director de Comunicación Social

C. María Guadalupe Martínez Rodríguez
Directora de Archivo Municipal

Registro Nacional de Archivo
Código

MX14070 AHMES

Gaceta

Fecha de publicación: 02 de septiembre de 2018

SUMARIO

**DECRETO QUE APRUEBA
REFORMAR DIVERSOS
ARTICULOS DEL REGLAMENTO
DE URBANIZACIÓN Y
CONSTRUCCIÓN DEL
MUNICIPIO DE EL SALTO,
JALISCO.**

EL LICENCIADO MARCOS GODINEZ MONTES, Presidente Municipal y el Licenciado José Cruz Sánchez Ortega, Secretario General del Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 2, 4, 34, 37 fracción IX, 38 fracción II de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, hacemos constar que en la sesión ordinaria del Ayuntamiento celebrada el día 31 de agosto de 2018, se aprobó el decreto relativo a la iniciativa de decreto con dispensa de trámite, presentada por el Licenciado Marcos Godínez Montes en su carácter de presidente municipal, mediante el que se reforman diversos artículos del Reglamento de Urbanización y Construcción del Municipio de El Salto, Jalisco que concluyo en los siguientes puntos de

DECRETO MUNICIPAL

Reglamento de Urbanización y Construcción del Municipio de El Salto, Jalisco.

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. El Reglamento de Urbanización y Construcción del Municipio de El Salto, Jalisco, tiene por objeto establecer las normas en materia de gestión del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo sostenible de los centros de población, conformes a las atribuciones constitucionales del Municipio.

Artículo 2. El Reglamento de Urbanización y Construcción del Municipio de El Salto, Jalisco se expide con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 1º párrafos 5, 6, 7, 11 y 12; 4º párrafos 1, 2, 3 y 5; 27 párrafo tercero y 115 fracciones II y V; la Constitución Política del Estado de Jalisco, artículos 4º párrafos 1 al 6, 73, 77, 79 y 80; la Ley General de Asentamientos Humanos en sus artículos 1 al 6 y 9, 11, 12 y 15 y la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal artículo 40.

Artículo 3. El Reglamento de Urbanización y Construcción del Municipio de El Salto, Jalisco al cual nos referimos como el Reglamento, se integra con las normas que regulan las obras, acciones o actividades de:

- I. Urbanización;
- II. Renovación urbana;
- III. Subdivisiones
- IV. Construcción y/o edificación;
- V. Demolición, restauración o remodelación;
- VI. Construcción o restauración de Infraestructura; y

VII. Construcción o restauración de equipamiento.

Artículo 4. El presente Reglamento, así mismo se integra con la declaración de principios rectores, el glosario de términos y las normas técnicas o complementarias de:

- I. Urbanización;
- II. Construcción o edificación;
- III. Conservación del patrimonio cultural en el ámbito de competencia del Municipio;
- IV. Protección civil y prevención de riesgos;
- V. Estudio y evaluación del impacto ambiental;
- VI. Infraestructura y equipamiento; y
- VII. Otras normas técnicas aplicables en la gestión del desarrollo sostenible, urbanización y construcción o edificación.

Artículo 5. En materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo sostenible de los centros de población, son actos declarativos aquéllos que sólo reconocen sin modificar una situación jurídica, en relación con la utilización de predios o fincas, la autorización y ejecución de obras. Estos son:

- I. El dictamen de usos y destinos, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas;
- II. El dictamen de trazo, usos y destinos específicos, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y construcción;
- III. Dictamen de predios baldíos que se pretendan constituir como jardines ornamentales;
- IV. Dictamen técnico para antenas de telefonía;
- V. Dictamen técnico para anuncios espectaculares;
- VI. Dictamen técnico de antigüedad de edificación;
- VII. Dictamen técnico del proyecto preliminar de urbanización; y
- VIII. **Dictamen de predio urbano; y**
- IX. **La modificación de los declarativos que anteceden, cuando no impliquen la posible afectación de terceros.**

**REFORMAS APROBADAS EN SESION ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 31 DE AGOSTO DE 2018.*

Artículo 6. En materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo sostenible de los centros de población, son actos regulativos aquéllos que autorizan la ejecución de una obra o actividad con fundamento en el presente Reglamento. Estos son:

- I. La autorización de alineamiento y asignación de número oficial, a efecto de indicar las normas de control de la construcción o edificación, respecto a la red de vialidades y la utilización de los predios y fincas;
- II. La autorización del proyecto preliminar de urbanización;
- III. La autorización del proyecto ejecutivo, total o por etapas, para realizar obras, acciones o actividades de urbanización;
- IV. La autorización del proyecto arquitectónico, total o por etapas, para realizar obras, acciones o actividades de construcción;
- V. La autorización del proyecto ejecutivo, total o por etapas, para realizar obras, acciones o actividades de construcción;
- VI. El permiso para movimientos de tierras;
- VII. El permiso para demoliciones;
- VIII. La autorización de operatividad o de habitabilidad;
- IX. La autorización de subdivisiones y relotificaciones de predios;
- X. La autorización para constituir el régimen de condominio; y
- XI. La autorización del Proyecto de Integración Urbana; y**
- XII. La modificación de los regulativos que anteceden, cuando no impliquen la posible afectación de terceros.**

**REFORMAS APROBADAS EN SESION ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 31 DE AGOSTO DE 2018.*

Toda obra privada es responsabilidad completa al cien por ciento del propietario y del Director Responsable de obra, el incumplir con ella se procederá a lo señalado en el Código Civil del Estado de Jalisco y en el Código Penal del Estado de Jalisco.

Artículo 7. En materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo sostenible de los centros de población, son actos constitutivos, aquellos por virtud de los cuales, se otorgan derechos o imponen obligaciones entre la autoridad administrativa y el administrado; estos son:

- I. La aprobación de la permuta parcial o total de las áreas para destinos y el equipamiento correspondiente, como elementos de la autorización del proyecto ejecutivo; y

II. La aprobación para que el Ayuntamiento sustituya al urbanizador en el procedimiento de localizar, delimitar y habilitar las áreas de cesión para destinos, obras de infraestructura y su equipamiento.

Artículo 8. En materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo sostenible de los centros de población, son actos procedimentales aquéllos que forman parte de la realización de un proyecto ejecutivo para realizar obras, acciones o actividades de urbanización o construcción y su conclusión total o por etapas. Estos son:

- I. La suspensión de actividades en los términos previstos por este Reglamento y demás disposiciones aplicables; y
- II. La recepción de obras de urbanización de conformidad con el proyecto ejecutivo, total o por etapas.

Artículo 9. Los plazos y términos se fijarán y computarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Para realizar los actos administrativos definitivos o procedimentales se observarán los plazos y términos que se establecen en el presente Reglamento;
- II. Cuando se omita en este Reglamento establecer el término o plazo para emitir o realizar un acto administrativo, se aplicarán los previstos en forma supletoria por la *Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco*; y
- III. El cómputo de los plazos se sujetará a las reglas que establece la *Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco*.

Artículo 10. Las disposiciones de la *Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco* serán aplicables a:

- I. Los medios, forma, plazo y términos para notificar las resoluciones que afecten los intereses de los promoventes, emitidas en los procedimientos administrativos normados por este Reglamento;
- II. Las visitas de verificación;
- III. Las visitas de inspección;
- IV. La determinación y aplicación de medidas de seguridad;
- V. La determinación de infracciones;
- VI. La imposición de sanciones administrativas; y
- VII. Los recursos administrativos para la defensa de las personas a quienes afecten las resoluciones que se indican en la fracción I de este mismo artículo.

CAPÍTULO II.

DE LAS FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL.

Artículo 11. Corresponde al Municipio la verificación, dictaminación, autorización y control de las actividades, obras o acciones en materia de ordenamiento territorial, desarrollo sostenible, urbanización y construcción o edificación, por conducto de las Dependencias que se establezcan en el Reglamento Orgánico del Municipio y Ayuntamiento de El Salto, Jalisco., la cual recae en la Dirección General de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, que para efectos del presente Reglamento se identifica como la "Dependencia Municipal".

**REFORMAS APROBADAS EN SESION ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 31 DE AGOSTO DE 2018.*

Artículo 12. Son facultades de la Dependencia Municipal:

- I. Recibir las solicitudes de dictámenes, autorizaciones, licencias, permisos y certificaciones que se establezcan en el presente Reglamento; dar el trámite administrativo correspondiente y emitir las resoluciones en los plazos correspondientes;
- II. Determinar la aplicación de las normas técnicas para que las urbanizaciones, edificaciones, infraestructura, restauraciones y construcciones en general reúnan las condiciones necesarias de seguridad, sustentabilidad, higiene, e imagen urbana que correspondan;
- III. Expedir el dictamen de usos y destinos, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas;
- IV. Expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y construcción;
- V. Otorgar o negar la autorización de alineamiento y asignación de número oficial, a efecto de indicar las normas de control de la construcción respecto a la red de vialidades y la utilización de los predios o fincas;
- VI. Expedir el dictamen de predios baldíos que se pretendan constituir como jardines ornamentales;
- VII. Expedir el dictamen técnico para antenas de telefonía;
- VIII. Expedir el dictamen técnico para anuncios espectaculares;
- IX. Expedir el dictamen técnico de antigüedad de edificación;
- X. Expedir el dictamen técnico del proyecto preliminar de urbanización;
- XI. Otorgar o negar las autorizaciones de los proyectos de integración urbana para realizar obras, acciones o actividades de urbanización;
- XII. Otorgar o negar las autorizaciones de los proyectos ejecutivos para ejecutar obras, acciones o actividades de urbanización;

- XIII. Otorgar o negar las autorizaciones de los proyectos arquitectónicos para realizar obras, acciones o actividades de construcción;
 - XIV. Otorgar o negar las autorizaciones de los proyectos para ejecutar obras, acciones o actividades de construcción;
 - XV. A propuesta del urbanizador, aprobar o negar la permuta parcial o total de las áreas para destinos y el equipamiento;
 - XVI. Acordar la recepción de obras de urbanización;
 - XVII. Otorgar o negar los permisos para movimientos de tierras;
 - XVIII. Otorgar o negar los permisos para demoliciones;
 - XIX. Otorgar o negar las autorizaciones y expedir las licencias o permisos de subdivisiones de predios;
 - XX. Otorgar o negar la autorización de operatividad o de habitabilidad;
 - XXI. Otorgar o negar la autorización de la constitución del régimen de condominio;
 - XXII. Recibir el aviso y verificar tanto la suspensión de obras de urbanización o construcción, así como el reinicio de obra.**
- *REFORMAS APROBADAS EN SESION ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 31 DE AGOSTO DE 2018.*
- XXIII. Verificar o supervisar todas las actividades a que regulan en el presente Reglamento;
 - XXIV. Ordenar la suspensión de actividades en los términos previstos por este Reglamento y demás disposiciones aplicables;
 - XXV. Resolver el recurso de reconsideración en asuntos relacionados a la compatibilidad, densidad, intensidad y habitabilidad, presentado por los interesados en base a un análisis razonado, disponibilidad de infraestructura y accesibilidad, siempre y cuando se advierta que las disposiciones y determinaciones, en particular las relativas a la zonificación, no corresponden o se contraponen con los elementos y condiciones y determinaciones del programa o plan; en dicho caso se presumirá y aceptará que la utilización de los predios o fincas es permitida, compatible o condicionado, salvo prueba en contrario que deberá aportar la autoridad, debiéndose preservar los intereses del Municipio;
 - XXVI. Determinar y aplicar las sanciones administrativas que correspondan, por los actos violatorios a las normas del presente Reglamento; y
 - XXVII. Las demás que señale este Reglamento y el resto de las normas aplicables.

Artículo 13. Son facultades de la Dirección de Ecología, Fomento Agropecuario y Forestal, las relativas al estudio y dictaminación del impacto ambiental en el ámbito de competencia del Municipio, de conformidad al Reglamento respectivo.

Artículo 14. Son facultades de la Dirección de Protección Civil y Bomberos emitir el dictamen de riesgo en el ámbito de competencia municipal, de conformidad al Reglamento respectivo.

Artículo 15. Son facultades de la Dirección General del Sistema Municipal de Agua Potable el Salto (**SIMAPES**), el emitir las factibilidades de agua potable y alcantarillado, así como las señaladas en el Reglamento Orgánico del Ayuntamiento y Municipio de El Salto.

Artículo 16. Para los efectos de este Reglamento, además de los términos enunciado en el artículo 5 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se entiende por:

- I. **Crédito Fiscal:** es la obligación fiscal determinada en cantidad líquida, que debe pagarse en la fecha o dentro del plazo señalado en las disposiciones respectivas;
- II. **Dependencia Municipal:** La Dirección General de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial;
- III. **Código:** Código Urbano para El Estado de Jalisco;
- IV. **Reglamento:** Reglamento de Urbanización y Construcción del Municipio de El Salto, Jalisco.
- V. **Solicitud:** petición en formato libre, debidamente firmada por el titular o el representante legal, para el ingreso del trámite requerido; salvo aquellas que sean proporcionada en la Dependencia Municipal.

CAPÍTULO III.

DE LA CLASIFICACIÓN DE PREDIOS O FINCAS

Artículo 16. Para efectos de la aplicación del presente Reglamento los predios o fincas se clasifican como:

- I. **Predio o finca urbano**, aquellos localizados en las áreas que integran el centro de población;
- II. **Predio rústico o rural** , aquellos donde no se hayan realizado las obras de urbanización; y
- III. **Predio urbanizado**, aquellos donde se hayan realizado las obras de urbanización y éstas hayan sido recibidas por el Ayuntamiento o con su acuerdo, se administren por algún organismo público o asociación de vecinos.

CAPÍTULO IV.

De los derechos y obligaciones de los administrados.

Artículo 17. Las personas titulares de derechos o promoventes de actos administrativos regulados en el presente Reglamento, además de los establecidos con carácter general en otras leyes y reglamentos, tienen derecho a:

- I. Obtener información, asesoría y orientación respecto de los requisitos técnicos y jurídicos que las leyes y reglamentos establezcan para integrar las solicitudes, proyectos, obras, acciones o actividades que los interesados se propongan realizar;
- II. Obtener y utilizar la cartografía del municipio con sus referencias; para integrar sus proyectos urbanización o edificación;
- III. No presentar los documentos que obren en poder de la Dependencia Municipal y pedir se tengan por integrados a sus expedientes administrativos;
- IV. Conocer en cualquier momento el estado de trámite del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en su expediente administrativo;
- V. La tramitación del procedimiento sin demoras indebidas, obteniendo una resolución expresa y precisa, dentro del plazo o término previsto, donde se conceda o niegue lo solicitado;
- VI. Interponer la demanda de juicio administrativo en los casos de *negativa ficta*, cuando haya transcurrido el plazo para emitir la resolución de los *actos declarativos* que se enuncian en el presente Reglamento, como se dispone en la *Ley de Justicia Administrativa*;
- VII. Promover la declaración de *afirmativa ficta* respecto de la solicitud de emitir los actos regulativos que se indican en el presente Reglamento, ante la omisión de la autoridad de emitir una resolución de manera expresa y precisa dentro de los plazos o términos previstos por la norma aplicable al caso específico, de conformidad con la *Ley del Procedimiento Administrativo* y la *Ley de Justicia Administrativa*;
- VIII. Recibir las liquidaciones de pagos por contribuciones y las órdenes de ejecución, debidamente fundadas y motivadas;
- IX. Recibir el documento que acredite la conclusión del trámite o procedimiento, previo al pago de los derechos que establece la *Ley de Ingresos del Municipio*, vigente;
- X. Presentar sugerencias, quejas y reclamaciones sobre la tramitación de los procedimientos administrativos municipales;
- XI. Impugnar los actos o resoluciones que emanen de las autoridades, que estimen antijurídicos, infundados o faltos de motivación, mediante los recursos que otorgan el presente Reglamento; y
- XII. Ejercer los medios de defensa administrativos o jurisdiccionales que establecen los reglamentos municipales y las leyes administrativas o jurisdiccionales.

Artículo 18. Las personas titulares de derechos o promoventes de actos administrativos regulados en el presente Reglamento, además de los establecidos con carácter general en otras leyes y reglamentos, están obligados a:

- I. Ejercer sus derechos como propietarios o poseedores de predios o fincas con observancia de las modalidades generales y específicas que determinen los programas y planes municipales de desarrollo urbano vigentes;
- II. Informarse de sus derechos y obligaciones como habitantes titulares de derechos generales y específicos al *ambiente, a la ciudad y sus servicios públicos*;
- III. Informarse de la clasificación y utilización de los predios o fincas en forma previa o al realizar su aprovechamiento, mediante la consulta de los programas o planes municipales de desarrollo urbano vigentes o la solicitud de su dictamen de usos y destinos;
- IV. Consultar y verificar en el *Registro Público de la Propiedad* las inscripciones de usos y destinos específicos que correspondan a sus predios, fincas o unidades condominales;
- V. Consultar y verificar en el *Catastro Municipal* la inscripción y avalúo que correspondan a sus predios, fincas o unidades condominales;
- VI. Consultar, verificar y respetar en forma estricta las determinaciones de destinos que correspondan a los predios de dominio público, en particular los *derechos de vía* y sus restricciones, así como los relativos a equipamiento para el esparcimiento, educación y la salud;
- VII. Consultar, verificar y respetar las restricciones para la utilización de sus predios, fincas o unidades condominales, como vecinos integrantes de una comunidad de convivencia, sustentada en obligaciones y derechos mutuos;
- VIII. Permitir la verificación e inspección de sus predios, fincas o unidades condominales, por servidores públicos municipales, quienes observen en forma estricta los procedimientos y en particular presenten su orden, oficio de comisión e identificación;
- IX. Conservar la nomenclatura y la numeración oficial de sus predios o fincas;
- X. Informarse y cumplir sus obligaciones fiscales como propietarios o poseedores de predios, fincas o unidades condominales;
- XI. Cuando una obra privada necesite realizar obra en propiedad pública, deberá garantizar mediante fianza el equivalente al valor de la obra a ejecutar; y
- XII. Participar en las instancias y los procedimientos de consulta pública que promueva o convoque el Municipio;

Artículo 19. Las Autoridades Municipales en sus relaciones con todas las personas y en particular con los promoventes de los actos o procedimientos regulados en el presente Reglamento, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. No deberán exigir más requisitos que los previstos en forma expresa en este Reglamento y otros ordenamientos aplicables, y tendrán la obligación de otorgarlas si el interesado cumple con los mismos; la omisión o negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará fincar las responsabilidades que procedan;
- II. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar;
- III. Abstenerse de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento, o que ya se encuentren en el expediente del trámite o se indique que ya obran en poder del Municipio;
- IV. Requerir informes, verificaciones, revisiones, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, sólo en aquellos casos previstos en este u otros ordenamientos;
- V. Solicitar la comparecencia de las personas, sólo cuando así esté previsto en la ley, previa citación en donde se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla;
- VI. Hacer del conocimiento de los promoventes, en cualquier momento, del estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos, previo pago de los derechos correspondientes;
- VII. Hacer constar en las copias de los documentos que se presenten junto con los originales, la presentación de los mismos;
- VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en este u otros ordenamientos, siempre que acrediten su interés jurídico;
- IX. Tratar con respeto a las personas, facilitarles el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones; y
- X. Dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen; así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceros, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la ley.

CAPÍTULO V.

DE LA CLASIFICACIÓN Y PROCEDIMIENTOS GENERALES DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS.

Artículo 20. La autoridad deberá expedir los dictámenes o actos declarativos a cualquier persona quien los solicite, sin requerir la acreditación de su interés jurídico. La solicitud se integrará con:

- I. El original y dos copias de la solicitud, con los requisitos establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Jalisco;
- II. La copia certificada de los documentos jurídicos a los cuales se refiere el artículo anterior;
- III. El dictamen de trazo, usos o destinos específicos en predios urbanos o la autorización de alineamiento y asignación de número en predios rurales;
- IV. El dictamen técnico del proyecto preliminar de urbanización
- V. La de signación y aceptación de los directores responsables de proyecto y obra, conforme al proyecto, obra o actividad que se proponga realizar y solicite autorizar;
- VI. Los documentos específicos conforme al proyecto, obra o actividad que se proponga realizar y solicite autorizar, como se establece en el presente Reglamento, las normas técnicas correspondientes y la demás normatividad aplicable; y
- VII. La copia del documento donde se acredite el pago de derechos correspondiente a su trámite administrativo.

Artículo 24. En los casos de proyectos para realizar obras, acciones o actividades de urbanización:

- I. La solicitud para autorizar los proyectos de integración urbana, requerirá la previa autorización del proyecto preliminar de urbanización; y
- II. La solicitud para autorizar el proyecto ejecutivo, requerirá la previa autorización del proyecto geométrico correspondiente.

Artículo 25. La solicitud para expedir las autorizaciones del proyecto definitivo y ejecutivo para realizar obras, acciones o actividades de construcción o edificación, deberá incluir la autorización del proyecto arquitectónico correspondiente.

Artículo 26. Una vez presentada la solicitud para autorizar un acto regulativo, la Dependencia Municipal procederá a su revisión, para establecer y acordar:

- I. Si los documentos son deficientes o la solicitud es incompleta, procederá a regresar el expediente en un plazo de 10 (diez) días hábiles, con la indicación de sus deficiencias; o bien.
- II. Acordar su admisión.

Artículo 27. El acuerdo escrito de la Dependencia Municipal donde se admita la solicitud para la autorización de los actos regulativos precisará:

- I. La identificación del promovente;
- II. La identificación del representante legal del promovente, en su caso;

- I. El original y dos copias de la solicitud; misma que será proporcionada por la Dependencia Municipal, previo pago del derecho señalado en la *Ley de Ingresos Municipal*, vigente.
- II. La identificación oficial de los solicitantes;
- III. El croquis del predio o lote, con referencia que permita su localización en la cartografía del Municipio de El Salto;
- IV. La localización del predio a escala en coordenadas UTM en formato digitalizado DWG o en fotografía aérea, cuando el promovente disponga de estos elementos; y
- V. La copia donde se acredite el pago de derechos correspondiente a su trámite administrativo.

Artículo 21. Recibida la solicitud el dictamen se expedirá en un plazo no mayor de 10 (diez) días hábiles.

Artículo 22. Para la solicitud y trámite de los actos regulativos los promoventes deberán presentar a la Dependencia Municipal:

- I. La copia certificada del documento que acredite la propiedad o la legal disposición de la misma debidamente inscrito ante la autoridad registral correspondiente de acuerdo al régimen de propiedad al cual se encuentre sujeto;
- II. La copia certificada del documento en donde se acredite la posesión legal del predio, como son la diligencia de apeo y deslinde o la certificación notarial de hechos;
- III. En su caso, la copia certificada del documento en donde se haga constar el acto del cual se derive su derecho a urbanizar, edificar o utilizar el predio, lote, finca o unidad privativa;
- IV. El certificado de no adeudo del impuesto predial correspondiente al año en curso; y en caso de ser ejidal deberá presentar el recibo de registro de predio emitido por la Dirección de Catastro Municipal;
- V. El certificado de no adeudo de agua correspondiente al año en curso, factibilidad de servicios ó contratación de agua y drenaje proporcionados por la Dirección de Sistema Municipal de Agua del Salto (SIMAPES).
- VI. En caso de ampliación de construcciones, la constancia de actualización catastral;
- VII. En caso de Alineamiento, deberá acompañar croquis de números contiguos; y
- VIII. Para el trámite de habitabilidad, deberá acompañar la constancia de manifestación de la construcción ante la Dirección de Catastro.

Artículo 23. La solicitud para expedir las autorizaciones de proyectos definitivos y ejecutivos, se integrará con:

- I. El original y dos copias de la solicitud, con los requisitos establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Jalisco;
- II. La copia certificada de los documentos jurídicos a los cuales se refiere el artículo anterior;
- III. El dictamen de trazo, usos o destinos específicos en predios urbanos o la autorización de alineamiento y asignación de número en predios rurales;
- IV. El dictamen técnico del proyecto preliminar de urbanización
- V. La de signación y aceptación de los directores responsables de proyecto y obra, conforme al proyecto, obra o actividad que se proponga realizar y solicite autorizar;
- VI. Los documentos específicos conforme al proyecto, obra o actividad que se proponga realizar y solicite autorizar, como se establece en el presente Reglamento, las normas técnicas correspondientes y la demás normatividad aplicable; y
- VII. La copia del documento donde se acredite el pago de derechos correspondiente a su trámite administrativo.

Artículo 24. En los casos de proyectos para realizar obras, acciones o actividades de urbanización:

- I. La solicitud para autorizar los proyectos de integración urbana, requerirá la previa autorización del proyecto preliminar de urbanización; y
- II. La solicitud para autorizar el proyecto ejecutivo, requerirá la previa autorización del proyecto geométrico correspondiente.

Artículo 25. La solicitud para expedir las autorizaciones del proyecto definitivo y ejecutivo para realizar obras, acciones o actividades de construcción o edificación, deberá incluir la autorización del proyecto arquitectónico correspondiente.

Artículo 26. Una vez presentada la solicitud para autorizar un acto regulativo, la Dependencia Municipal procederá a su revisión, para establecer y acordar:

- I. Si los documentos son deficientes o la solicitud es incompleta, procederá a regresar el expediente en un plazo de 10 (diez) días hábiles, con la indicación de sus deficiencias; o bien.
- II. Acordar su admisión.

Artículo 27. El acuerdo escrito de la Dependencia Municipal donde se admita la solicitud para la autorización de los actos regulativos precisará:

- I. La identificación del promovente;
- II. La identificación del representante legal del promovente, en su caso;

- III. La identificación y aceptación del director responsable de proyecto o de obras;
- IV. Fecha de admisión del expediente; y
- V. Documentos que se reciben.

Artículo 28. Recibida la solicitud expedir las autorizaciones de proyectos ejecutivos la Dependencia Municipal emitirá su resolución en un plazo máximo de 30 (treinta) días.

Artículo 29. La solicitud para expedir las licencias o permisos, se otorgara en la Dependencia Municipal y se integrará con:

- I. El original y dos copias de la solicitud, con los requisitos establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Jalisco;
- II. La referencia de los documentos jurídicos en el artículo 22;
- III. En su caso, la autorización del proyecto definitivo y ejecutivo correspondiente;
- IV. La designación y aceptación del director responsable, conforme al proyecto, obra o actividad que se proponga realizar y solicite autorizar;
- V. La copia del documento donde se acredite el pago de las contribuciones municipales;
- VI. La copia del documento donde se acredite el pago de derechos correspondiente a su trámite administrativo.

Artículo 30. Recibida la solicitud expedir la licencia o permiso la Dependencia Municipal emitirá su resolución en un plazo máximo de 30 (treinta) días.

Artículo 31. El aviso de la suspensión de actividades o la recepción de obras, se integrará con:

- I. El original y dos copias del aviso;
- II. La autorización del proyecto definitivo y ejecutivo;
- III. La bitácora de control de las obras; y
- IV. Verificación del avance, estado o terminación de las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo expedido por el director responsable.

Artículo 32. Recibido el aviso la Dependencia Municipal procederá a verificar que las obras están suspendidas y emitirá su acuerdo donde se indicará que se tienen por suspendidas las obras a partir de la fecha que indique el promovente.

Artículo 33. Recibida la solicitud para realizar el acto formal de la recepción de obras urbanización, la Dependencia Municipal emitirá su resolución en un plazo de 15 (quince) días hábiles, para lo cual se deberá verificar que la ejecución de las obras concuerda con el proyecto autorizado y su licencia, mediante:

- I. La constancia de la correcta ejecución de las obras de las distintas dependencias y organismos, para proceder a la recepción de las redes de infraestructura y equipamiento;
- II. Las copias de los títulos de propiedad a favor del Municipio de las áreas para destinos, cuya administración asumirá el Ayuntamiento;
- III. En el caso de condominios, se precisará que la recepción se limitará a la conexión de sus redes con la infraestructura y equipamiento; y
- IV. Precisar que a partir de la fecha de recepción, se modifica la clasificación del predio, el cual dejará de tener el carácter de rústico y se convertirá en predio urbanizado.
- V. La Dependencia Municipal convocará al acto de entrega recepción a las Direcciones encargadas de administrar los servicios públicos; así como al área de Patrimonio Municipal.

CAPÍTULO VI.

De los proyectos preliminares de urbanización.

Artículo 34. El proyecto preliminar de urbanización se integrará con:

- I. El plano topográfico georeferenciado y con curvas de nivel a cada metro;
- II. La síntesis de análisis del sitio;
- III. El Plano de zonificación, con usos, destinos y normas técnicas;
- IV. El Plano de vialidades, con sus jerarquías y secciones; y
- V. El Plano de localización y delimitación de las áreas para destinos.

La autorización del Proyecto Preliminar de Urbanización, será requisito indispensable para la tramitación de las factibilidades de servicios públicos ante las dependencias u organismos respectivos.

CAPÍTULO VII.

DE LOS PROYECTOS DEFINITIVOS Y EJECUTIVO DE URBANIZACIÓN.

Artículo 35. El proyecto definitivo y ejecutivo de urbanización se integrará con:

- I. **El Proyecto de Integración Urbana**, total o por etapas, para realizar obras, acciones o actividades de urbanización; incluirá:
 - a. El enunciado del proyecto y datos generales del proyecto;
 - b. La fundamentación jurídica;
 - c. La referencia al plan o programa municipal de desarrollo urbano en cuya área de aplicación se localicen los predios;
 - d. La delimitación de las áreas de estudio y aplicación;

- e. El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;
- f. La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse definiendo las normas de control de densidad de la edificación, por cada tipo de zona; y
- g. La referencia a las normas de diseño urbano, arquitectónico e ingeniería urbana, que determinen los Planes y Programa de desarrollo urbano; el dictamen de trazo, usos y destinos específicos; y las dependencias e instancias involucradas en su aprobación:
 - 1. Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;
 - 2. Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas y/o capacidades diferentes;
 - 3. Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección y/o restricción;
- h. Las obras mínimas de urbanización, según lo establecido en las normas técnicas complementarias de este Reglamento, para:
 - 1. La determinación de las áreas para destinos, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas para espacios verdes y escuelas;
 - 2. Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas para destinos requeridas en cada tipo de zona;
 - 3. Las normas de configuración urbana e imagen visual; y
 - 4. Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;

II. Los planos del proyecto, los cuales incluirán:

- a. El plano de localización en el contexto de su ubicación respecto a zonas urbanizadas, vías de comunicación de acceso al área de aplicación, demarcando si se trata de uno o varios predios;
- b. El plano topográfico que contenga:
 - 1. El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción;
 - 2. Curvas de nivel, a cada metro;
 - 3. La ubicación de arbolados importantes, si los hubiese, así como de escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos; y
 - 4. La ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio;
- c. El plano de usos y destinos, con:
 - 1. Los usos y destinos conforme a lo determinado en el proyecto de integración urbana presentado y autorizado;

- d. El plano de vialidad, donde se especificarán:
 - 1. El trazo de los ejes de las calles referido geoméricamente a los linderos del terreno;
 - 2. Los ángulos de intersección de los ejes;
 - 3. Las distancias entre los ejes;
 - 4. Las jerarquías de vialidades;
 - 5. Los sentidos viales;
 - 6. La nomenclatura propuesta;
 - 7. Las secciones transversales de las vialidades;
 - 8. El diseño y tipo de pavimentos; y
 - 9. El diseño y tipo de aceras o banquetas y rampas para personas con problemas y/o capacidades diferentes;
 - e. El plano de proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos;
 - f. Los planos de lotificación, donde se marcará:
 - 1. Las dimensiones y superficies de cada lote, con sus usos y destinos;
 - 2. Las áreas privadas y públicas (vialidades, áreas para destinos y lotes), con sus nombres, señalando superficies y medidas de cada uno;
 - 3. El cuadro de superficies; y
 - 4. Las restricciones;
 - g. Los planos de áreas para destinos, que contengan:
 - 1. Los espacios abiertos, con mobiliario urbano (luminarias, cestos de basura, andadores especificando el tipo de pavimentos, tipo y diseño de bancas, juegos infantiles, redes de agua potable, de aguas residuales y de electrificación; y
 - 2. Los Espacios construidos, proyecto ejecutivo del equipamiento urbano;
 - h. Los planos de las etapas de urbanización, que definan la secuencia de las obras, garantizando la autosuficiencia de todos los servicios en cada una de las mismas, que contengan:
 - 1. Los Linderos y superficies de cada etapa; y
 - 2. El cuadro de áreas de cada etapa con su superficie, la superficie de las áreas para destinos, de vialidades públicas, vialidades privadas, número de lotes y fracciones.
- III. Los planos de ingenierías, que corresponden a:**
- a. El plano de movimiento de tierras y cuantificación de volúmenes;
 - b. Los planos estructurales;
 - c. La red de agua potable;
 - d. La red de desalojo y tratamiento de aguas residuales;
 - e. La red de drenaje de agua pluvial;

- f. La red de electrificación;
- g. La red de alumbrado público;
- h. La red de gas; y
- i. La red de telefonía e instalaciones especiales;

IV. La documentación complementaria donde se incluirá:

- a. El presupuesto de las obras de urbanización que incluya: conceptos, volúmenes de obra y precios unitarios de cada una de las partidas;
- b. El calendario de las obras de urbanización;
- c. El estudio de mecánica de suelos para el diseño de pavimentos, redes de infraestructura y recomendaciones estructurales;
- d. La memoria descriptiva del cálculo de las redes de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial;
- e. La carta responsiva de la Unidad Verificadora de Ingeniería Eléctrica (UVIE) sobre el proyecto de electrificación;
- f. La memoria descriptiva del proyecto de alumbrado público;
- g. La bitácora de obra de urbanización firmada por el director responsable; y
- h. La memoria descriptiva del proyecto definitivo de urbanización conforme a las normas técnicas complementarias.

V. Cuando así se requiera en el dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos, se deberá desarrollar el estudio de la potencialidad de usos y destinos.

**REFORMAS APROBADAS EN SESION ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 31 DE AGOSTO DE 2018.*

Artículo 36. En base a los elementos que se enuncian en el Artículo anterior, el proyecto definitivo y ejecutivo de urbanización precisará y delimitará:

- I. Las áreas para destinos, estas son, los predios del dominio privado que al ejecutar las obras de urbanización, quedarán destinadas a espacios verdes, áreas de equipamiento o predios de uso común y otros predios; y
- II. La propuesta para la administración de las áreas para destinos y en su caso, los predios cuya propiedad o dominio, asumirá el Municipio, los organismos operadores correspondientes a los servicios públicos, asociaciones de vecinos o condóminos.

Una vez aprobada la delimitación de las áreas para destinos y la propuesta para su administración, deberá presentarse ante el Pleno del Ayuntamiento para formalizarse como bienes del dominio público y ordenarse su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

- I. Se transmitirá al patrimonio municipal, como bienes del dominio público, para administrar su conservación y los servicios públicos a los cuales resulten afectos;
- II. Se transmitirá al patrimonio del organismo público al cual corresponde la administración de su conservación y los servicios públicos a los cuales resulten afectos con la categoría de bienes de dominio público;
- III. Se transmitirá al patrimonio municipal, como bienes del dominio público, pero su conservación y administración quedará concesionada a las asociaciones de vecinos, como parte de la infraestructura y equipamiento de su colona; o.
- IV. En su caso, su propiedad o dominio se transmitirá al condominio como bienes de uso común, afectos a la prestación de los servicios públicos correspondientes.

CAPÍTULO VIII.

De los proyectos ejecutivos de edificación o construcción.

Artículo 38. El proyecto ejecutivo de edificación o construcción se integrará con:

- I. **Los planos del proyecto y Plano Arquitectónico** que incluyen:
 - a. El levantamiento topográfico georreferenciado del terreno; en donde la topografía del predio lo haga necesario, se deberá presentar con curvas de nivel a cada metro,
 - b. El croquis de localización y ubicación del terreno;
 - c. Las plantas arquitectónicas;
 - d. Los alzados y secciones;
 - e. Los planos de cimentación;
 - f. Los planos estructurales con memoria de cálculo y especificaciones; y
 - g. Los planos de conjunto.
- II. **Los planos ingenierías**, donde se incluirán:
 - a. El plano de instalaciones eléctricas y telecomunicaciones, que deberá incluir:
 1. El plano de iluminación y contactos;
 2. El cuadro de circuitos y cargas, diagrama unifilar con simbología;
 3. Los diámetros de tuberías y calibres de los cables;
 4. Las características técnicas y ubicación de las subestaciones, plantas de emergencia y otros equipos;
 5. La telefonía, comunicación y seguridad; y
 6. Memoria de cálculo y especificaciones;
 - b. Los planos de instalaciones hidráulicas, que deberá incluir:
 1. El plano de redes de distribución con diámetros de tubería y detalles;

2. El isométrico de las redes marcando diámetros y salidas de muebles;
 3. El plano de estructuras complementarias y equipos de bombeo y control en su caso;
 4. Las características técnicas y ubicación de cisternas, tanques de almacenamiento, pozos de absorción y otros elementos;
 5. El sistema contra incendio; y
 6. La memoria de cálculo y especificaciones;
- c. Los planos de instalaciones hidráulicas, que deberá incluir:
1. El plano de redes de distribución con diámetros de tubería y detalles;
 2. El Isométrico de las redes marcando diámetros y salidas de muebles;
 3. El plano de estructuras complementarias y equipos de bombeo y control, en su caso;
 4. Las características técnicas y ubicación de cisternas, tanques de almacenamiento, pozos de absorción y otros elementos;
 5. El sistema contra incendio; y
 6. La memoria de cálculo y especificaciones;
- d. Los planos de instalaciones sanitarias, que deberán incluir:
1. El plano de redes de alcantarillo;
 2. El isométrico de las redes;
 3. El Plano de equipos de bombeo, control y complementarios, en su caso; y
 4. La memoria de cálculo y especificaciones;
- e. Los planos de instalaciones pluviales, que deberán incluir:
1. Los planos de redes;
 2. El isométrico de las redes;
 3. La Memoria de cálculo con las especificaciones; y
 4. El plano de equipos de bombeo, control y complementarios en su caso; y
- f. Los planos de instalaciones especiales en su caso, con especificaciones generales de acuerdo a las normas que lo regulen, como lo son:
1. Los sistemas de inyección, extracción o ventilación;
 2. Los sistemas de oxígeno, gases y similares; y
 3. La memoria de cálculo y especificaciones.
- III. **Mecánica de suelos**, en su caso:

CAPÍTULO IX.

De los permisos de demolición.

Artículo 39. El permiso de demolición se integrará con:

- I. El levantamiento de la edificación para determinar la superficie y la ubicación por demoler;
- II. Las fotografías exteriores e interiores del inmueble a demoler; y
- III. En caso de propiedad en régimen de condominio, la autorización correspondiente de conformidad con su Reglamento.
- IV. **Certificado de libertad de gravamen, otorgado por el Registro Público de la Propiedad y de comercio, no mayor a 60 días a la fecha de la solicitud.**

**REFORMAS APROBADAS EN SESION ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 31 DE AGOSTO DE 2018.*

CAPÍTULO X.

De los permisos de movimientos de tierras.

Artículo 40. Los permisos de movimientos de tierras se integrarán con:

- I. El levantamiento topográfico georeferenciado del terreno incluyendo:
 - a. El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción;
 - b. Las curvas de nivel a cada metro;
 - c. La localización del arbolado relevante, escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos, existentes en el predio; y
 - d. La localización de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio.
- II. Los planos con perfiles de los volúmenes a mover, rasantes actuales y propuestas o estudio de mecánica de suelos.

Artículo 41. Para aquellos casos en que el movimiento de tierra se realice como parte de los trabajos preliminares de urbanización o edificación, no requerirá el permiso para movimiento de tierras, siempre y cuando no rebase de una capa de suelo mayor a los treinta centímetros de espesor.

CAPÍTULO XI.

De las autorizaciones de operatividad o de habitabilidad

Artículo 42. Habitabilidad es el conjunto de condiciones de un local o una vivienda, que hacen posible su ocupación y utilización conforme a determinadas normas legales.

Artículo 43. Para la obtención de la autorización de habitabilidad, deberá presentar la solicitud acompañada por los siguientes documentos, además de los señalados en el artículo 22 del presente instrumento:

I. Para Uso Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar cuando se tramita una vivienda en lo particular:

- a) Bitácora(s) utilizada(s) en la obra firmada(s) por el director responsable de obra;
- b) Copia de licencia de construcción;
- c) Plano arquitectónico autorizado; y
- d) En su caso, visto bueno del Departamento encargado de revisar lo correspondiente a las áreas de protección al patrimonio que corresponda;

II. Para uso diferente al Habitacional Unifamiliar o Plurifamiliar, además de lo señalado en la fracción anterior:

- a) Dictamen de trazo, usos y destinos específicos;
- b) Constancia de cumplimiento técnico y administrativo del SIMAPES o del organismo operador que proporcione servicios de agua potable y alcantarillado; y
- c) Dictamen de Protección civil de Habitabilidad.

Artículo 44. Una vez recibida la solicitud dentro de los 15 (quince) días siguientes, se realizara una supervisión física al lugar a efecto de verificar si es favorable conforme al proyecto autorizado.

Artículo 45. Una vez realizada la verificación y esta cumpla con los requisitos mínimos necesarios para la habitabilidad, se otorgara la autorización previo pago de los derechos señalado en la *Ley de Ingresos Municipal* vigente.

CAPÍTULO XII.

De las autorizaciones de subdivisiones y relotificaciones de predios.

Artículo 46. Las subdivisiones y fusiones de predios serán procedentes cuando:

- I.** Su utilización no implique o requiera la apertura de vialidades públicas, u otras obras de urbanización;
- II.** Las fracciones, lotes o predios resultantes puedan tener accesos independientes a vialidades públicas;
- III.** No existan afectaciones o gravámenes que impidan su utilización o realizar actos de dominio; y
- IV.** Sus titulares estén al corriente en el pago del impuesto predial y otras contribuciones municipales, que generen su propiedad o aprovechamiento;

Artículo 47. La solicitud para la subdivisión deberán presentarse a la Dependencia Municipal, acompañada de lo siguiente:

- I.** Plano del estado actual y propuesto de la subdivisión del inmueble, describiendo superficies, medidas y linderos indicando ; que en su caso, deberá precisar que corresponden a un "estado de hecho";
- II.** Los documentos que se indican en el artículo 22 del presente Reglamento; y

- III. Cuando la subdivisión corresponda a un "estado de hecho" se deberá anexar:
- a) Copia certificada de la escritura de la propiedad en caso de que se encuentre incorporada en el Registro Público de la Propiedad, acompañar la boleta registral del mismo, en caso de que no se encuentre incorporada en el Registro Público de la Propiedad, acompañar el historial catastral desde 1936 a la fecha de conformidad con lo establecido por el artículo 84, fracción IV de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco;
 - b) Constancia suscrita por la Dirección de Catastro Municipal, quien por conducto del Departamento de Cartografía, verificara que las construcciones tengan una antigüedad mínima de 5 (cinco) años; y
 - c) Dos fotografías del inmueble donde se acredite que la propiedad ya se encuentra subdividida.

La Dependencia Municipal, con fundamento en los elementos aportados, otorgará o negará la autorización de subdivisión y en su caso, expedirá en un término de 10 (días) la licencia de subdivisión, previo pago del derecho que fije la *Ley de Ingresos Municipal*.

CAPÍTULO XIII.

De las autorizaciones para constituir régimen de condominio.

Artículo 48. La solicitud para las autorizaciones para constituir régimen de condominio, se integrará con:

- I. El certificado de alineamiento y número oficial;
- II. La Licencia de Urbanización y planos de lotificación y sembrado de fracciones debidamente autorizados, en su caso;
- III. Las licencias y permisos de edificación incluyendo los planos respectivos debidamente autorizados, en su caso;
- IV. El plano georeferenciado de la propuesta de régimen de condominio, donde se señale:
 - a. La ubicación, medidas y linderos del predio conforme a la escritura de propiedad o certificación de hechos, y/o apeo y deslinde autorizado por la Dirección de Catastro; y en su caso, las concesiones para el aprovechamiento de aguas del dominio público de la Nación;
 - b. Cuando sea parte de un condominio compuesto, la referencia de ello, así como el porcentaje que en áreas comunes, derechos y obligaciones le corresponden;
 - c. La descripción individual de cada unidad privativa que se genere, indicándose su número ordinal, uso, medidas, linderos, así como el porcentaje que le corresponde sobre los elementos comunes;
 - d. Si existen áreas de servicios separadas físicamente de la unidad privativa, su indicación precisa;

- e. Cuando el área de servicios correspondiente a la unidad privativa esté separada físicamente de los otros bienes de uso exclusivo, se referirá con la nomenclatura que sirva de identificación y se hará también una descripción general de la misma, con sus medidas y linderos; estas áreas de servicios, se consideran en forma accesoria a la unidad privativa por lo que se deberá indicar la proporción porcentual sobre los elementos comunes; y
- f. Las áreas comunes, indicándose medidas, linderos, superficie y su uso. Se podrán considerar para la constitución del régimen de propiedad en condominio, exclusivamente y para prestación de servicios comunes, las áreas separadas físicamente de la unidad condominal, haciéndose la descripción correspondiente, cuando se convenga su incorporación por su evidente utilidad.

CAPÍTULO XIV. **De las áreas para destinos.**

Artículo 49. El Ayuntamiento podrá permutar o sustituir al urbanizador en la obligación de aportar las áreas para destinos, obras de infraestructura y equipamiento, previa solicitud del titular o representante legal; cuando:

- I. Las áreas de cesión se generen en proyectos para uso industrial, comercio, turismo o servicios;
- II. El área o zona donde se proyectan las obras de urbanización o edificación, cuenta con los espacios públicos y los servicios suficientes que requiere la población;
- III. La localización o acceso a los predios que se proponen desarrollar, no facilite su acceso a la población o su administración por el Municipio;
- IV. La extensión de los predios de las áreas de cesión no sea suficiente para cumplir los fines o servicios públicos a las cuales se proponga afectar;
- V. El predio a desarrollar se localice en un área de conservación; y
- VI. La sustitución se promueva en un área de desarrollo controlado.

Artículo 50. En los casos que se indican en el artículo anterior la **permuta o sustitución en la aportación de áreas para destinos se establecerá con base del valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado**, mediante avalúo realizado por perito profesional registrado conforme las disposiciones estatales en materia de valuación, para lo cual el Ayuntamiento deberá contar con una cuenta exclusiva para el fin de adquirir suelo en donde se requiere o construir y/o mejorar el equipamiento, infraestructura existente de carácter municipal, así como acciones derivadas de la administración del ordenamiento territorial.

CAPÍTULO XV. **De la infraestructura y el equipamiento de los centros de población.**

territoriales. Los urbanizadores aportarán, realizando las obras o mediante convenio con el ayuntamiento, a la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su integración a la estructura urbana del centro de población para su adecuado funcionamiento.

Artículo 52. En los casos cuando los predios objeto de las obras de urbanización se localicen en áreas o polígonos de en donde se regule o promueva su renovación, se aplicarán las aportaciones correspondientes por contribuciones de mejoras.

Artículo 53. Es de utilidad pública la expropiación de las áreas y predios necesarios para conectar una urbanización en proyecto y otras zonas urbanizadas del centro de población, siempre y cuando las obras de conexión sean congruentes con los programas y planes de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 54. Cuando para conectar una urbanización en proyecto, con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por urbanizar, en primera instancia se requerirá la anuencia de éstos y su participación, para la ejecución de la acción urbanística por concertación.

En caso de no otorgarse la anuencia, el Gobierno Municipal gestionará la expropiación por causa de utilidad pública en las superficies que se requieran, conforme la determinación de destinos de la zonificación.

Artículo 55. Las obras ejecutadas en los supuestos del artículo anterior y los terrenos afectados, pasarán a ser del dominio municipal y éste tendrá derecho a considerar su costo proporcional, en el pago de impuestos o derechos municipales.

CAPÍTULO XVI.

DE LA VENTA AL PÚBLICO O DE PREDIOS O FINCAS.

Artículo 56. En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartado, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia a la licencia, permiso o autorización del Ayuntamiento de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.

En los casos cuando el urbanizador pretenda realizar la venta de lotes o contratos preparatorios como promesa de venta de predios o fincas u otros actos de enajenación, antes de iniciar las obras de urbanización o durante su proceso de construcción:

- I. Podrá solicitar la autorización de la Dependencia Municipal, con los siguientes elementos:
 - a. La referencia a la licencia, permiso o autorización del Ayuntamiento de las obras citando su número y la fecha de expedición;
 - b. La fecha de inicio de las obras de urbanización de la totalidad del proyecto o de etapa por ejecutar;
 - c. El valor de la totalidad de las obras de urbanización o de la etapa autorizada; y

- d. En su caso, el grado de avance en el proceso de construcción de las obras de urbanización y el valor de las obras pendientes de ejecutar, los cuales se acreditarán mediante el informe o dictamen que emita el director responsable a cargo de la supervisión municipal de las mismas;
- II. Recibida la solicitud debidamente firmada por el representante legal, la Dependencia Municipal resolverá en un plazo no mayor de 15 (quince) días, señalando en su caso el monto de la garantía que deberá otorgar a favor del Ayuntamiento para asegurar la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, mediante garantía hipotecaria, fideicomiso de garantía u otro medio eficaz y solvente;
- III. Constituida la garantía, la Dependencia Municipal expedirá de inmediato la autorización correspondiente; y
- IV. La garantía se cancelará cuando se reciban las obras de urbanización por la Dependencia Municipal.

Artículo 57. El urbanizador está obligado incluir los siguientes rubros en todos los contratos que otorgue para enajenar predios, lotes o fincas:

- I. El uso de cada predio o lote, el tipo y densidad de construcción que le corresponda;
- II. Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;
- III. Las distintas funciones del predio urbanizado; y
- IV. Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra.

CAPÍTULO XVII. DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD.

Artículo 58. Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de esta Ley;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles, cuando tal medida resulte necesaria para cumplimentar determinaciones basadas en el presente Reglamento;
- IV. demolición, previo dictamen técnico, de obras en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, demolición que será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;

- V. El retiro de instalaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de esta Ley y demás ordenamientos aplicables; y
- VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas legales vigentes.

CAPÍTULO XVIII. DE LAS SANCIONES.

Artículo 59. Las sanciones podrán consistir en:

- I. Nulidad de la autorización, licencia o permiso, que contravenga la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los programas y planes municipales de desarrollo urbano; o se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en este Reglamento;
- II. Multa de una a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en el Municipio de El Salto o arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción;
- III. Pérdida de los beneficios fiscales por actos ejecutados en contra de las prohibiciones de este Reglamento; y
- IV. Ejecución de obras y, en su caso, demolición en rebeldía del obligado y a su costa, cuando exista determinación administrativa firme que imponga esas medidas.

CAPÍTULO XIX. DE LA DEFENSA DE LOS PARTICULARES.

Artículo 60. Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Reglamento y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarla, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la *Ley del Procedimiento Administrativo*.

Artículo 61. Procede el recurso de reconsideración contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de este Reglamento, decretos, programas y planes de desarrollo urbano, declaratorias y reglamentos vigentes con relación a la compatibilidad, densidad, intensidad y habitabilidad.

Artículo 62. El recurso de reconsideración deberá interponerse ante la propia autoridad que emitió la resolución impugnada, dentro del término de 10 (diez) días naturales computado a partir de la fecha en que fuere notificado el Dictamen correspondiente.

Artículo 63. El recurso de reconsideración deberá presentarse por escrito, firmado por el recurrente o por su representante debidamente acreditado, el escrito deberá indicar:

- I. El nombre y el domicilio del recurrente, y en su caso, de quien promueva en su nombre. Si fueren varios lo recurrentes, el nombre y domicilio del representante común;
- II. El interés específico que le asiste;

- I. La autoridad o autoridades que dictaron y/o ejecutaron el acto recurrido;
- II. La fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifestó el recurrente que tuvo conocimiento de la resolución;
- III. La mención precisa del acto de autoridad que motiva la interposición del recurso;
- IV. Los conceptos de violación o acto que se reclama;
- V. Las pruebas que ofrezca;
- VI. El lugar y fecha de una promoción; y
- VII. Documentos fundatorios.
- VIII. En los casos de habitabilidad, compatibilidad, densidad e intensidad, se deberá presentar los estudios técnicos necesarios para su estudio y análisis.

Artículo 64. Las autoridades encargadas de resolver el recurso de reconsideración, una vez que lo hayan admitido, procederán al desahogo de las pruebas. Al efecto se señalará un término de 15 (quince) días hábiles que podrá ser ampliado hasta por 30 (treinta) días hábiles, si por la naturaleza de las pruebas ofrecidas, la autoridad considera insuficiente el primer plazo.

Artículo 65. Transcurrido el término para el desahogo de las pruebas, si las hubiere, se dictará resolución en un plazo no mayor de 15 (quince) días hábiles, en el que se confirme, modifique o revoque la resolución recurrida, sustentada en un análisis razonado, disponibilidad de infraestructura y accesibilidad, siempre y cuando se advierta que las disposiciones y determinaciones, en particular las relativas a la zonificación, no corresponden o se contraponen con los elementos y condiciones y determinaciones del programa o plan; en dicho caso se presumirá y aceptará que la utilización de los predios o fincas es permitida, compatible o condicionado, salvo prueba en contrario que deberá aportar la autoridad, debiendo preservar los intereses del Municipio. Dicha resolución se notificará personalmente al interesado,

Artículo 66. En contra de la resolución dictada por la autoridad al resolver el recurso de reconsideración, procederá el juicio ante el Tribunal de lo Administrativo del Estado.

Artículo 67. Cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos, en los plazos previstos en el presente Reglamento, los afectados podrán interponer el recurso de queja; ante la Sindicatura Municipal.

Artículo 68. El recurso de queja deberá formularse por escrito y firmarse por el recurrente o por su representante debidamente acreditado y deberán indicar:

- I. El nombre y domicilio del recurrente y, en su caso, de quien promueva en su nombre. Si fueran varios los recurrentes el nombre y domicilio del representante en común;
- II. El interés específico que le asiste;
- III. La autoridad o autoridades responsables;

- IV. La mención precisa del acto de autoridad omitido que motiva la interpretación del recurso;
- V. La fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que presentó a su solicitud a la autoridad y el día en que venció el plazo legal para resolver;
- VI. Los documentos que el recurrente ofrezca como pruebas, en particular la solicitud dirigida al Ayuntamiento, en el caso previsto en el artículo 359 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; y
- VII. El lugar y fecha de la promoción.

Artículo 69. Presentado ante la autoridad competente el recurso de queja, ésta deberá resolver en el término de (15) quince días naturales, expidiendo la resolución emitida.

Artículo 70. El recurso de revisión debe interponerse ante el superior jerárquico del servicio que emitió la resolución impugnada, dentro del plazo de 20 (veinte) días hábiles contados a partir del día siguiente en que la resolución se notifique o se haga del conocimiento del o los interesados; conforme a las disposiciones establecidas en la presente ley.

Artículo 71. Procede el recurso de revisión:

- I. Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que este Reglamento se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;
- II. Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en este Reglamento y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas y
- III. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de este Reglamento.

Artículo 72. El recurso de revisión debe presentarse por escrito firmado por el afectado o por su representante debidamente acreditado. El escrito debe indicar:

- I. El nombre y domicilio del inconforme y, en su caso de quien promueve en su nombre;
- II. El interés jurídico con que comparece;
- III. La autoridad o autoridades que dictaron el acto impugnado;
- IV. La manifestación del afectado, bajo protesta de decir verdad, de la fecha en que tuvo conocimiento de la resolución que impugnan;
- V. La mención precisa del acto de la autoridad que motive la interposición del recurso de revisión;
- VI. Los conceptos de violación o, en su caso, las objeciones a la resolución o acto que se reclama;
- VII. Las pruebas que ofrezca, señalando aquellas que obren en el expediente administrativo; y
- VIII. El lugar y fecha de la presentación del recurso de revisión.

Artículo 73. Al escrito del recurso de revisión, se debe acompañar:

- I. Copia de la identificación oficial, así como los documentos que acrediten su personalidad, cuando actúe en nombre de otro o de personas jurídicas;
- II. El documento en que conste el acto impugnado. En caso de no contar con tal documento, señalar bajo protesta de decir verdad el acto que se impugna y la autoridad que lo realizó;
- III. Constancia de notificación del acto impugnado, excepto cuando el promovente declare bajo protesta de decir verdad que no la recibió; y
- IV. Las pruebas documentales que ofrezca, excepto cuando estas obren en el expediente. Lo anterior sin perjuicio de entregar copias simples señalando la existencia de los originales en el expediente.

Artículo 74. La interposición del recurso suspende la ejecución del acto impugnado cuando:

- I. Lo solicite expresamente el recurrente;
- II. No se cause un perjuicio al interés social o se contravenga el orden público;
- III. No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, a menos que éstos sean garantizados; y
- IV. Se otorgue garantía suficiente en caso de que así lo acuerde la autoridad.

Artículo 75. Una vez presentado el escrito, la autoridad administrativa debe acordar por escrito la admisión del recurso en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles, debiendo admitir las pruebas presentadas y declarará desahogadas aquéllas que por su naturaleza así lo permitan.

En ese mismo escrito se debe requerir al servidor público que autorizó o emitió el acto recurrido, para que en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles entregue un informe del acto recurrido y presente las pruebas que se relacionen con el acto impugnado.

Artículo 76. En un plazo de 10 (diez) días hábiles, contados a partir de la admisión del recurso si las pruebas presentadas fueron desahogadas por su propia naturaleza, la autoridad o el servidor que conoce del recurso debe resolver el mismo.

En caso contrario, se abrirá un periodo probatorio de 5 (cinco) días hábiles para desahogar aquellas pruebas que así lo requieran. Al término de este periodo se debe dictar la resolución correspondiente.

Artículo 77. La autoridad encargada de resolver el recurso de revisión podrá desecharlo por improcedente o sobreseerlo en los supuestos siguientes:

- I. Será desechado el recurso por improcedente en los siguientes supuestos:
 - a) Contra actos que no sean materia del recurso de revisión;
 - b) Contra actos que no afecten el interés jurídico del promovente;

c) Cuando sea presentado fuera del plazo legal para su interposición; y

II. Será sobreseído el recurso de revisión en los siguientes supuestos:

a) Cuando el promovente se desista expresamente;

b) Por falta de objeto, materia o existencia del acto reclamado; y

c) El promovente interponga el medio de defensa legal por el mismo acto ante el Tribunal de lo Administrativo.

Artículo 78. En aquellos casos que el recurso de revisión implique cambio de usos de suelo al Programa o Planes de Desarrollo Urbano vigentes o, en su caso en el proyecto definitivo de urbanización y/o edificación, se estará a lo establecido en los artículos 251, 252 y 253 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Artículo 79. En contra de la resolución que resuelve el recurso de revisión interpuesto, procede el juicio ante el Tribunal de lo Administrativo.

Artículo 80. La negativa ficta en los casos previstos en la presente Reglamento, se impugnará conforme a las disposiciones previstas en la *Ley del Procedimiento Administrativo*.

Artículo 81. La declaración de que operó la afirmativa ficta, se tramitará mediante el procedimiento que establece la *Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco*.

Artículo 82. En el procedimiento a que se refiere el artículo anterior, será requisito de procedencia para la declaración, el dictamen del director responsable donde se establezca que la acción de urbanización o edificación respecto de la cual se promovió el acto administrativo, está acorde a las disposiciones de zonificación y edificación aplicables.

TRANSITORIOS.

Primero. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal del Municipio de El Salto, Jalisco.

Segundo. Se deroga Reglamento antecedente y demás disposiciones municipales que se opongan al presente ordenamiento.

Tercero. Los proyectos de urbanización y construcción o edificación que a la fecha de entrada en vigor este Reglamento se encuentren en cualquier fase de autorización o ejecución, seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las normas que se derogan en el artículo antecedente o iniciar un nuevo procedimiento conforme a las disposiciones del presente Ordenamiento.

Cuarto. Los urbanizadores que estén tramitando la autorización de proyectos de urbanización y construcción o edificación, podrán optar por continuar su procedimiento, o bien, presentar una nueva solicitud conforme las disposiciones de la presente Reglamento.

Quinto. - Se consideran como obligados a prever áreas para destinos todos los predios que tengan su cuenta predial como rústica, así como aquéllos que, aunque estén con cuenta urbana, modifiquen la densidad, intensidad o el uso del suelo. Contemplando siempre la establecido en el siguiente transitorio.

Sexto.- Respecto a las áreas para destinos, quedarán exentas si se comprueba por el solicitante que el predio en cuestión se encuentre clasificado como área urbanizada de acuerdo a los Planes y Programas vigentes, así como en los predios respecto de los cuales opere alguno de los siguientes supuestos:

- a) Se realizaron obras de urbanización y el Municipio administra los servicios públicos correspondientes;
 - b) Se hicieron los pagos que determinó el Ayuntamiento y se acordó como efecto, regularizar los predios o declararlos urbanos o incorporados; o
 - c) El Ayuntamiento clasificó el predio como urbano y durante 5 (cinco) años, se pagó el impuesto predial correspondiente a esta clasificación.
- Salvo prueba en contrario que debe aportar el Ayuntamiento.

Séptimo. - hasta en tanto y cuanto se elaboren las normas técnicas complementarias mencionadas en el artículo 7.1 inciso h, del presente Reglamento; se deberán contemplar las señaladas en el Reglamento Estatal de Zonificación, Tablas de Compatibilidad Industrial, Planes y Programas vigentes de Desarrollo Urbano.

OCTAVO. - Con fundamento en lo establecido en la nueva Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en específico en el artículo 59 fracción IX, Párrafo Segundo, en las que se establecen las zonas de conservación y las zonas que no se determinen de conservación, se señala que, en tanto se actualizan o se adecúan los Planes y Programas municipales de ordenamiento urbano y/o desarrollo urbano, se considerarán áreas de no conservación todas aquéllas que específicamente no se hayan clasificado como de conservación; entiéndase por conservación lo señalado en el artículo 3 fracción VIII de la Ley antes citada; lo anterior para efectos de dictaminar los usos de suelo y/o la potencialidad de usos y destinos que pueden contener, siempre y cuando se encuentren en los siguientes supuestos:

- a) se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad;
- b) se deberá permitir la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El Gobierno Municipal establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos del suelo, y

- c) se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

En mérito de lo anterior mando se imprima, publique, divulgue y se le dé el debido cumplimiento.

Emitido el día 02 de septiembre de 2018 en la ciudad de El Salto, Jalisco, México.

(RUBRICA)

**LICENCIADO MARCOS GODINEZ MONTES
PRESIDENTE MUNICIPAL DE EL SALTO**

(RUBRICA)

**LICENCIADO JOSE CRUZ SANCHEZ ORTEGA
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO**



EL SALTO

Un Gobierno Cercano a la Gente.

Gobierno Municipal 2015 - 2018