



H. AYUNTAMIENTO
TLALNELHUAYOCAN
2022 - 2025

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

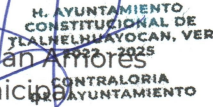
2022-2025



POR UN
TLALNELHUAYOCAN
FIRME Y FUERTE

EL PRESENTE REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO, FRACCIONAMIENTO Y VIVIENDA PARA EL MUNICIPIO DE TLALNELHUAYOCAN, VERACRUZ FUE ELABORADO POR

Lic. Alfonso Eduardo Magallán Arriaga
Contralor Interno Municipal



REVISADO POR:

Lic. Alfonso Eduardo Magallán Arriaga
Contralor Interno Municipal



VALIDADO POR:

Lic. José Román Clemente Soto.
Secretario del H. Ayuntamiento Rúbrica.



Y AUTORIZADO POR:

Lic. Fanny Alejandra Muñoz Alfonso
Presidenta Municipal Rúbrica.



Ing. Félix Hernández Hernández.
Síndico Municipal



C. Delfina Yturralde Sánchez.
Regidora única



ÍNDICE


Contenido

ÍNDICE.....	3
TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	5
CAPÍTULO ÚNICO. Del Objeto, Competencia y Conceptos Generales.....	5
TÍTULO SEGUNDO. DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANO	7
CAPÍTULO PRIMERO. De la Formulación o Actualización de los Programas de Desarrollo Urbano	9
CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS DECLARATORIAS DE DESTINOS Y RESERVAS	10
CAPÍTULO TERCERO. De la Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.....	10
TÍTULO TERCERO. DE LAS DEFINICIONES EN MATERIA URBANA	11
CAPÍTULO PRIMERO. DE LA ZONIFICACIÓN	11
CAPÍTULO SEGUNDO. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO	12
TÍTULO CUARTO. DE LAS ACCIONES DE ORDENAMIENTO URBANO	16
CAPÍTULO PRIMERO. DE LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN Y LA LICENCIA DE USO DEL SUELO.....	16
CAPÍTULO SEGUNDO. DE LOS CAMBIOS DE USO DEL SUELO.....	21
TÍTULO QUINTO. DEL CONTROL URBANO.....	32
CAPÍTULO PRIMERO. DEL APEO Y DESLINDE.....	32
CAPÍTULO SEGUNDO. DEL ALINEAMIENTO, NÚMERO OFICIAL Y NOMBRE DE CALLES.....	33
CAPÍTULO TERCERO. DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA	34
CAPÍTULO CUARTO. DE LAS FUSIONES Y SUBDIVISIONES	38
CAPÍTULO QUINTO. DE LAS LOTIFICACIONES.....	40
CAPÍTULO SEXTO. FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS	41
CAPÍTULO SÉPTIMO. DE LAS GARANTÍAS.....	47
CAPÍTULO OCTAVO. DEL TRASLADO DE DOMINIO Y ENAJENACIÓN DE LOTES.....	48
CAPÍTULO NOVENO. DE LAS DONACIONES.....	50
CAPÍTULO DÉCIMO. DEL ACTA DE ENTREGA FINAL.....	50
CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO. DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	51
TÍTULO SEXTO. SUSTENTABILIDAD DEL DESARROLLO URBANO Y DE LA VIVIENDA.....	53
CAPÍTULO ÚNICO. DE LA SUSTENTABILIDAD.....	53
TÍTULO SÉPTIMO. DE LA VIVIENDA	56
CAPÍTULO PRIMERO. DE LAS ACCIONES DE VIVIENDA.....	56
CAPÍTULO SEGUNDO. DE LA VIVIENDA RURAL	57
TÍTULO OCTAVO. DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN	57
CAPÍTULO PRIMERO. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES PECUNIARIAS	57

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD..... 59
CAPÍTULO TERCERO. DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN..... 59
TRANSITORIOS 59


H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNABUACÁN, VER
2022 - 2025
**PRESIDENCIA
MUNICIPAL**


H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNABUACÁN, VER
2022 - 2025
SINDICATURA


H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNABUACÁN, VER
2022 - 2025
Página 14
CONTRALORIA
DEL AYUNTAMIENTO

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

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO. Del Objeto, Competencia y Conceptos Generales

Artículo 1. El presente Reglamento tiene por objeto regular el Desarrollo Urbano y Vivienda de Tlalnelhuayocan, Veracruz, su aplicación corresponde al Municipio a través de la Presidenta Municipal y al área de Desarrollo Urbano de Tlalnelhuayocan, Ver., sin perjuicio de las atribuciones que les correspondan a otras áreas de la Administración Pública Municipal.

Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

I. **AYUNTAMIENTO.** El Honorable Ayuntamiento de Tlalnelhuayocan, Veracruz.

II. **CONSEJO.** El Consejo de Desarrollo Municipal

III. **COPLADEMUN.** El órgano de participación ciudadana y consulta, auxiliar del Ayuntamiento en las funciones relativas a la planeación, integrado por ciudadanos distinguidos y organizaciones sociales, representativas de los sectores público, social y privado del municipio, designados por el Cabildo, a propuesta de la Presidenta Municipal. Con este órgano de participación ciudadana, se crea un puente importante de concertación ciudadana, con el cual es posible articular eficazmente la acción de la comunidad con la autoridad municipal, a fin de lograr acuerdos y consensos que se traducen en obras y acciones de mayor beneficio social.

IV. **VENTANILLA ÚNICA.** La dependencia para la recepción, gestión y seguimiento de trámites y servicios de la Administración Pública Municipal mediante la aplicación del Programa de Mejora Regulatoria. Tiene como finalidad gestionar los trámites ante las dependencias involucradas al interior del Municipio, y facilitar y agilizar las gestiones para el otorgamiento de licencias y permisos designados.

Artículo 2. El ámbito de su competencia se circunscribirá a la gestión, elaboración, evaluación y aprobación técnica de los instrumentos de planeación que se elaboren en el Municipio de Tlalnelhuayocan, Veracruz, en materia urbana y los que tengan implicaciones en materia de desarrollo urbano y vivienda, en apego a la normatividad que se contemple en el ámbito ambiental, de protección civil, mejoramiento de la imagen urbana y desarrollo social.

En materia de constancia de zonificación y uso del suelo, se circunscribirá para todos los inmuebles del municipio de Tlalnelhuayocan, Ver.

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

I. **Autoproducción de vivienda:** El proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción;

II. **Asentamientos humanos:** Establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
PRESIDENCIA
MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
CONTRALORIA
DEL AYUNTAMIENTO

III. **Atlas de riesgo:** Herramienta donde se identifican las zonas susceptibles de afectación por fenómenos naturales que incluyen medidas de mitigación previas a la ocurrencia de cualquier catástrofe, las cuales sirven para evitar daños, minimizarlos o resistirlos en mejores condiciones.

IV. **Autoconstrucción de vivienda:** El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva.

V. **Convenio de Urbanización Progresiva:** Acuerdo entre la asociación de colonos y el Honorable Ayuntamiento, para organizar la participación de los poseionarios o residentes para la dotación de la infraestructura urbana requerida en el predio a regularizar, se permitirá trabajar a sus habitantes y/o desarrolladores en la entrega de lotes habitacionales sin haber terminado la urbanización totalmente, pero para ser incorporados a la administración municipal deberá contar con electrificación, agua potable y drenaje sanitario.

VI. **Densidad bruta:** Número de unidades, de población o vivienda, por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza la totalidad del proyecto.

VII. **Densidad neta:** Número de unidades, de población o vivienda, por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada la superficie destinada a equipamientos, áreas verdes y otras superficies no destinadas a uso habitacional.

VIII. **Dominio pleno:** Facultad del ejidatario ejercida con previa autorización de la asamblea ejidal para cambiar el régimen de propiedad de su parcela, del ejidal al de propiedad plena.

IX. **Equipamiento:** Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público en las que se realizan actividades para el bienestar social que se clasifican en salud, educación, esparcimiento, abasto, cultura, deporte, seguridad, administración y servicios públicos.

X. **Gases de efecto invernadero:** Los gases cuya presencia en la atmósfera contribuyen al efecto invernadero, sus precursores y partículas que absorben emiten radiación infrarroja en la atmósfera. Los principales gases con efecto invernadero son Dióxido de Carbono (CO₂), Metano (CH₄), Óxidos de nitrógeno (NO_x) Ozono (O₃), y los Clorofluorocarbonos.

XI. **Localidades rurales:** Son las localidades que tienen una población menor a 2,500 habitantes.

XII. **Localidades urbanas:** De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática se consideran como localidades urbanas aquellas que tienen una población igual o mayor a 2,500 habitantes.

XIII. **Mejoramiento de vivienda:** La acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna y decorosa.

XIV. **Mitigación:** Minimizar daños.

XV. **Movilidad sustentable:** Política de planificación urbana que vincula y coordina tres sectores; el ambiental, el de transporte y el de desarrollo urbano. Para ello, promueve dos ejes de política: la implementación de sistemas integrados de transporte urbano de alta calidad como eje rector del desarrollo de infraestructura en las ciudades, y la integración de las estrategias de movilidad no motorizada con las de racionalización del uso de automóvil y calidad de espacio público.

XVI. **Ordenamiento territorial:** Herramienta de planeación para cumplir los propósitos de desarrollo territorial.

XVII. **Polígonos de actuación:** Área delimitada definida por un conjunto de características que la hacen susceptible de actuación gubernamental.

XVIII. **Producción social de vivienda:** Aquella que se realiza bajo el control de auto productores y auto constructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestión y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones.

XIX. **Productor social de vivienda:** La persona física o moral que en forma individual o colectiva produce vivienda sin fines de lucro.

XX. **Suelo apto:** Suelo con cualidades de ubicación, geología, topografía, disponibilidad de agua, costos de desarrollo y otros factores físicos que permiten que sea apropiado para el desarrollo urbano.

XXI. **Suelo:** Los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables.

XXII. **Sustentable:** Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades.

XXIII. **Zonas semiurbanas:** Son las zonas que están en vía de ser una población urbana o trata de convertirse en urbana de acuerdo a si ya va a alcanzar el tamaño de la población para ser urbana, si se inclina más hacia la ciudad que hacia el campo.

XXIV. **C.F.E.:** Comisión Federal de Electricidad

XXV. **PEMEX:** Petróleos Mexicanos.

XXVI. **INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia.

XXVII. **CONAVI:** Comisión Nacional de Vivienda.

TÍTULO SEGUNDO. DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANO

Artículo 4. Al área de Desarrollo Urbano, le corresponden las siguientes atribuciones:

I. En materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial:

- a) Formular, aprobar y administrar los programas municipales de desarrollo urbano, así como los especiales y parciales de crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población ubicados en su territorio y su zonificación correspondiente, con apego a las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, medio ambiente y protección civil;
- b) Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- c) Formular y administrar la zonificación contenida en los programas municipales de desarrollo urbano, así como con programas de desarrollo urbano y su zonificación correspondiente;
- d) Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la preservación ecológica, de acuerdo con la Ley, el Reglamento, los convenios de coordinación que se suscriban y las disposiciones jurídicas aplicables;
- e) Ejercer el derecho de preferencia que corresponda al Ayuntamiento de acuerdo a lo establecido por la normatividad aplicable, conforme al procedimiento legal correspondiente, en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;
- f) Establecer y mantener permanentemente actualizados el Sistema Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, así controlar, autorizar, administrar y vigilar la utilización del suelo, usos, destinos, provisiones y reservas en sus jurisdicciones territoriales;
- g) Otorgar, negar o condicionar las autorizaciones y licencias relacionadas con el uso y aprovechamiento del suelo urbano de su municipio, de acuerdo con los programas correspondientes y demás disposiciones normativas aplicables;
- h) Expedir las constancias de zonificación, apeo y deslinde de predios para vivienda de los fraccionamientos, verificando el adecuado trazo, ejes, niveles, alineamientos y demás características de las vías públicas de acuerdo al desarrollo urbano autorizado para el municipio;
- i) Determinar el aprovechamiento de las áreas de donación de los fraccionamientos, desarrollos urbanísticos inmobiliarios y condominios, en congruencia con lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables y los programas de desarrollo urbano sustentable;
- j) Realizar inspecciones a las obras en proceso de urbanización, construcción o terminadas;
- k) Tramitar ante el municipio la recepción de obras de urbanización;
- l) Promover ante el municipio la Entrega-Recepción final de municipalización de los fraccionamientos cuando se hayan cubierto los requisitos legales y vigilar que en los que no hayan sido entregados, los fraccionadores

presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados, conforme a este ordenamiento y la autorización respectiva;

- m) Determinar las infracciones o violaciones a la Ley, programas, Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, e imponer las sanciones y medidas de seguridad correspondientes;
- n) Solicitar el uso de la fuerza pública, cuando sea necesario para hacer cumplir sus determinaciones;
- o) Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes y programas de su competencia;
- p) Coordinarse y asociarse con otros municipios del Estado, para el cumplimiento de los programas e instrumentos de planeación del desarrollo urbano sustentable;
- q) Promover inversiones y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, con base en los programas de desarrollo urbano de orden municipal;
- r) Suscribir previa autorización del Cabildo del H. Ayuntamiento, los instrumentos legales de coordinación con autoridades federales, estatales, municipales, los sectores públicos y privados, para coadyuvar en el cumplimiento de los objetivos y prioridades previstos en los programas de planeación urbana que se ejecuten en su territorio, conforme a la legislación aplicable.

II. En materia de vivienda:

- a) Formular, aprobar y administrar acciones municipales de suelo y de vivienda y las que de éstas se deriven, que solucionen los problemas habitacionales, de conformidad con los lineamientos del Programa Estatal de Vivienda, los programas de desarrollo urbano correspondientes y demás ordenamientos locales aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- b) Establecer y operar sistemas de financiamiento y subsidios, que permitan a la población en condiciones de pobreza obtener recursos preferenciales para la adquisición de tierra para uso habitacional o para la adquisición, construcción, mejoramiento, ampliación y rehabilitación de viviendas;
- c) Determinar las zonas aptas y de riesgo para el desarrollo habitacional, de conformidad con las leyes y Reglamentos aplicables, el Reglamento y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- d) Coadyuvar con las autoridades federales, estatales y municipales, para garantizar la prestación de los servicios públicos a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de programas federales, estatales y municipales de vivienda;
- e) Promover obras de infraestructura en las reservas territoriales de uso habitacional, para fomentar el crecimiento urbano ordenado;
- f) Establecer lineamientos que faciliten el desarrollo de acciones de vivienda, particularmente tratándose de vivienda social;
- g) Elaborar censos poblacionales, para la ejecución de programas emergentes de vivienda en casos de siniestros, que afecten a los habitantes de un asentamiento humano, así como para el seguimiento en la ejecución de los mismos;
- h) Conformar las reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, respetando el entorno ecológico y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales de los centros de población, de conformidad con los requerimientos poblacionales y con las disposiciones jurídicas aplicables;
- i) Operar mecanismos que le permitan contar con suelo suficiente y oportuno para uso habitacional;
- j) Promover los mecanismos necesarios para la utilización de inmuebles urbanos para la ejecución de las acciones de vivienda, y establecer un sistema de comercialización de lotes y viviendas, conforme a los lineamientos establecidos en el Programa Estatal de Vivienda;
- k) Integrar el Sistema de Información Municipal, que permita conocer la situación real de la vivienda en el municipio, tomando en cuenta el desarrollo y crecimiento de la misma, y las condiciones que inciden en ella, como el rezago, la calidad, los espacios y los servicios básicos;
- l) Proporcionar la información correspondiente al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, en el marco de los acuerdos y convenios que celebren con el Ejecutivo estatal o el Ejecutivo federal;
- m) Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazos, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a grupos sociales en situación de vulnerabilidad;
- n) Concertar previa autorización de su órgano de gobierno, los instrumentos legales con autoridades federales, estatales, municipales, los sectores públicos y privados, para la ejecución de programas de vivienda y acciones inmobiliarias; así como, la coordinación de programas de construcción, autoconstrucción, mejoramiento, rehabilitación y ampliación de vivienda, tenencia de la tierra, determinación y constitución de reservas territoriales con fines habitacionales;
- o) Fomentar la investigación tecnológica y social para el desarrollo de nuevos sistemas constructivos de vivienda;
- p) Vigilar, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de las Leyes y reglamentos aplicables, de las acciones municipales de vivienda y de las demás disposiciones municipales aplicables en la materia e imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas;

- q) Fomentar la participación ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la formulación, aprobación, ejecución, vigilancia y evaluación de las acciones municipales de vivienda;
- r) Informar y difundir permanentemente a la sociedad sobre la existencia y aplicación de los programas y acciones de vivienda;
- s) Expedir las licencias de construcción para usos habitacionales, alineamiento y número oficial, de los nuevos fraccionamientos y las concernientes al régimen en propiedad de condominio de los mismos en materia de vivienda;

III. En materia de Tenencia de la Tierra:

- a) El área de Desarrollo Urbano, en coordinación con el Estado y la Federación, participarán en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra;
- b) Vigilar, denunciar y detener la creación de asentamientos humanos independientemente del tipo de propiedad en el que se asienten;
- c) Elaborar los trabajos técnicos y legales necesarios para el registro y cuantificación de asentamientos irregulares;
- d) Establecer convenios con los propietarios o legítimos poseedores de los predios ocupados por asentamientos humanos irregulares, para su regularización;
- e) Garantizar que, mediante la organización y cooperación de los beneficiarios, se ejecuten las obras de urbanizaciones requeridas, a través de la celebración de convenios aplicables;
- f) Inhibir la ocupación de zonas de riesgo.
- g) Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- h) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y en predios;
- i) Implementar programas de regularización de tenencia de la tierra y seguridad en la propiedad de la vivienda, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

IV. Las demás que determine el H. Ayuntamiento.

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

- I. El Sistema de planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial; y
- II. La Participación ciudadana.

CAPÍTULO PRIMERO. De la Formulación o Actualización de los Programas de Desarrollo Urbano

Artículo 6. El Sistema de Planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial se constituye por:

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

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

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

Artículo 8. Los Programas se ejecutarán en los términos que para cada uno de ellos se expidan y aprueben anualmente, debiendo expedirse la normatividad secundaria y reglamentaria correspondiente.

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

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS DECLARATORIAS DE DESTINOS Y RESERVAS

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

I. El municipio justificará la causa de utilidad pública o interés colectivo, de acuerdo a las Políticas enmarcadas en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano o a los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes y emitirá el dictamen correspondiente.

II. En el término de diez días hábiles, posteriores a aquél en que se emita el dictamen deberá ser notificado por los medios que dispone a quien o quienes resulten propietarios, posesionarios o titulares de derechos agrarios en su caso, citándoseles para que en la fecha señalada comparezcan ante la autoridad y manifiesten lo que a su derecho convenga;

III. El municipio elaborará el proyecto de Declaratoria y lo remitirá al Cabildo para que de considerarlo procedente se apruebe y se emita el acuerdo de publicación en la Gaceta Oficial; y

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

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

CAPÍTULO TERCERO. De la Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

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

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

SECCIÓN PRIMERA. DE LOS CONSEJOS CONSULTIVOS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

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

SECCIÓN SEGUNDA. DE LA INTEGRACIÓN DEL CONSEJO CONSULTIVO MUNICIPAL

Artículo 14. El Consejo Consultivo Municipal está integrado por:

- I. Un Presidente, que será la Presidenta Municipal
- II. Un Secretario Técnico, que será el titular del área de Participación Ciudadana.
- III. Un Vocal, que será el Síndico;
- IV. Consejeros:
- V. Dos representantes del gobierno municipal a invitación del presidente

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
PRESIDENCIA
MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
CENTRALORIA
DE FISCALIA

VI. Tres representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, académicas y empresariales, que se distinguen por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

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

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

Artículo 17. El Consejo Consultivo Municipal sesionará por lo menos dos veces con carácter ordinarias al año y de manera extraordinaria, cuantas veces sea necesario; y tendrá las siguientes atribuciones:

I. Fungir como foro de análisis, opinión y resolución entre las entidades estatales y municipales con los sectores social y privado. Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos y en caso de empate el Presidente, tendrá voto de calidad.

II. Recibir y analizar los comentarios, estudios, propuestas y demandas, en materia de desarrollo urbano, regional y vivienda.

III. Opinar sobre los programas sectoriales de desarrollo regional y urbano y sobre los programas de desarrollo regional, urbano y vivienda.

IV. Opinar, en general, sobre los asuntos que les sean planteados por el presidente.

TÍTULO TERCERO. DE LAS DEFINICIONES EN MATERIA URBANA

CAPÍTULO PRIMERO. DE LA ZONIFICACIÓN

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

I. Zonificación Primaria, es la que divide al territorio contenido en el polígono de regulación urbana en: área urbana actual, reservas territoriales -habitacional, industrial y comercial-, reservas de preservación ecológica productiva y de preservación ecológica restrictiva, áreas naturales protegidas, unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre, derechos federales y destinos de suelo.

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

SECCIÓN PRIMERA. DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA

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

- I. Área urbana, con clave de identificación AU.
- II. Reservas Territoriales, con clave de identificación RTH, tratándose de Habitacional y RTI tratándose de Industrial; y RTE cuando el uso -Especial-, corresponda a alguno distinto al habitacional o industrial.
- III. Reservas Ecológicas, con clave de identificación REP, tratándose de Productivas y RER tratándose de Restrictivas.
- IV. Áreas naturales protegidas, con clave de identificación ANP.
- V. Sitios RAMSAR, con clave de identificación SR, corresponde a las áreas de conservación y el uso racional por contener humedales a los que se debe mantener sus características ecológicas, logrado mediante la implementación de enfoques por ecosistemas, dentro del contexto del desarrollo sustentable.
- VI. Derechos Federales con clave de identificación DF; y
- VII. Destinos del Suelo con clave de identificación DS.

SECCIÓN SEGUNDA. DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

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

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025

PRESIDENCIA
MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025

SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025

CONTRALORIA
DEL AYUNTAMIENTO
Página | 12

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

VI. Interés social: Fraccionamientos construidos en serie, realizada por particulares o institutos de vivienda oficiales y que cuenta con todos los servicios urbanos y de infraestructura. Atendiendo a su traza urbana se clasifican los fraccionamientos de interés social en retícula abierta y en esquema de cerrada.

VII. Medio: Son las zonas con características de vivienda de nivel medio, que cuentan con la totalidad de los servicios urbanos. Cuenta con vivienda terminada en buen estado y superan ampliamente las especificaciones y características mínimas obligatorias que establece la Ley, para las obras de urbanización y la dotación de equipamiento y áreas verdes.

VIII. Residencial: Son aquellas colonias o fraccionamientos donde la vivienda es de tipo residencial y que en consecuencia están dotados de la infraestructura y características obligatorias para estos tipos de desarrollo. Las características de la vivienda son de nivel alto y pueden ser de retícula abierta, o bien, desarrollos cerrados o condominales.

IX. Campestre urbano: Son aquellos fraccionamientos que se ubican fuera del límite de crecimiento, son de baja densidad y cuenta con la infraestructura mínima requerida para su funcionamiento. Este tipo de desarrollos son rústicos y generalmente se utilizan con fines recreativos, esparcimiento y descanso, por lo que no cuentan con los servicios públicos regulares tales como alumbrado y recolección de basura, quedando bajo la responsabilidad de los propietarios la dotación y operación de la infraestructura y servicios.

X. Vivienda rural: Es aquella cuyas características deben ser congruentes con las condiciones económicas y sociales del agro mexicano, tanto las que prevalecen globalmente como las que se presenten de manera específica en cada microrregión.

XI. Vivienda económica: Edificación que cumple con los lineamientos, criterios, y parámetros de sustentabilidad, establecidos por la Instancia Normativa y cuyo valor no excede a los 118 VSM.

XII. Vivienda tradicional: Edificación construida en concreto y tabique.

XIII. Habitacional Suburbano: Son aquellas colonias o fraccionamientos que se encuentran dentro del límite de crecimiento y presentan una densidad baja y mantienen características rústicas. Se originan como antiguos fraccionamientos campestres o localidades rurales ya integradas a la zona urbana y aquellos desarrollos de baja densidad que en lo sucesivo se autoricen como suburbanos, los que deberán mantener una densidad baja y dotarse por parte del promotor de servicios básicos de agua, drenaje, electrificación y alumbrado. Las obras de cabeza, así como las ligas viales a la zona urbana actual deberán realizarse por cuenta y costo del promotor. En el caso del drenaje sanitario cuando no haya posibilidad de conectarse al sistema de la ciudad se deberá resolver mediante plantas de tratamiento para el fraccionamiento o mediante fosas sépticas al interior de los lotes, debiendo cumplirse con la normatividad ambiental y de salud. En tanto estos desarrollos se encuentren desligados de la mancha urbana, los servicios urbanos y públicos se apegarán a lo establecido para fraccionamientos campestres.

XIV. Reservas Habitacionales: Son las zonas en las que se permite el desarrollo de nuevas colonias y fraccionamientos de uso habitacional, que deberán incluir vialidades, equipamientos, zonas comerciales y otros usos complementarios que se requieran para el buen funcionamiento de tales desarrollos. Los desarrollos habitacionales deberán prever la salud y la seguridad de la población, así como el uso racional de los recursos naturales, serán congruentes con los planes y programas de desarrollo urbano en la entidad y el municipio, y atenderán los principios de prevención de riesgos del medio urbano y medio natural.

Artículo 23. Zonas Industriales son las áreas que reúnen las características físicas, técnicas y ambientales para el asentamiento de industria. Estas zonas están conformadas por los desarrollos o parques industriales. Se clasifican en:

I. Zona Industrial Ligera: o de bajo impacto se caracteriza por tener menores limitaciones en cuanto a su ubicación, porque por sus dimensiones y/o actividades no representan riesgos al ambiente o a la salud de los habitantes de la ciudad. Se recomienda su ubicación cerca de las zonas habitacionales, a efecto de disminuir los grandes

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLAXNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025

PRESIDENCIA
MUNICIPAL

SINICATURA

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLAXNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025

Página 4 de 4
DEL AYUNTAMIENTO

desplazamientos hacia los centros de trabajo, pero no deberán ubicarse al interior de las zonas habitacionales o alterar el funcionamiento de éstas, por lo que deberán tener acceso directo a las vialidades primarias y no se permitirá el uso de las calles colectoras o locales de las zonas habitacionales.

II. Zona Industrial Media: son aquellos desarrollos que cuentan con la conjugación de elementos como suelo, infraestructura, servicios e instalaciones adecuadas para la instalación de Industria mediana. Por sus dimensiones y procesos no se deberá instalar junto a zonas habitacionales, y deberá contar con las vialidades, amortiguamientos y las medidas de seguridad suficientes para el tipo de industria de que se trata. La instalación de este tipo de Industria se prevé exclusivamente en las zonas industriales autorizados en los programas de desarrollo urbano. En estas zonas se incluyen como usos compatibles aquellos comercios al mayoreo y servicios al productor, necesarios para el correcto funcionamiento de la zona industrial.

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

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

V. Zona de Reserva Industrial: Son las zonas que se destinarán para albergar desarrollos industriales futuros, en las cuales se incluyen vialidades, equipamientos, servicios y zonas de amortiguamiento necesarios para el buen funcionamiento de tales desarrollos.

Además, los usos del suelo industriales serán los aplicables a actividades extractivas e instalaciones en que se realicen actividades de transformación de materias primas a diferente escala, y se integrarán por los siguientes grupos:

I. Industria extractiva: comprende actividades dedicadas a la exploración, extracción y procesamiento de minerales, aplicable en zonas de aprovechamiento productivo, sujeta a normatividad en materia ambiental;

II. Industria ligera: comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal o de maquila, no contaminante, sujeta a normatividad en materia ambiental;

III. Industria mediana: comprende actividades de transformación de mediano impacto, sujeta a normatividad ambiental.

IV. Industria pesada: comprende actividades de transformación de alto impacto, sujeto a normatividad ambiental de competencia federal.

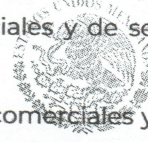
Artículo 24. Uso Mixto comprenden la mezcla de usos habitacional- comercial o de servicios. Estas zonas admiten oficinas y equipamientos y permiten la concentración de comercio y servicio en los diferentes niveles de las unidades territoriales de planeación, desde cobertura regional y de centro de población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

I. Comercios y de servicios los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano con cobertura de barrio;

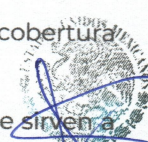
II. Comercio y servicios especializados: establecimientos comerciales y de servicios incluyendo oficinas, que sirven a un distrito, sector o a la totalidad del centro de población;



AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCÁN, VER
2022 - 2025
PRESIDENCIA
MUNICIPAL



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCÁN, VER
2022 - 2025
SINDICATURA



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCÁN, VER
2022 - 2025
PÁGINA 14
SECRETARÍA
DEL AYUNTAMIENTO

III. Centros comerciales: comprende la agrupación de comercios y servicios de cobertura sectorial, de centro de población.

IV. Establecimientos comerciales de expendio de gasolina o gas, sujetos a la normatividad en la materia en cuanto a compatibilidad de usos de suelo y prevención de riesgos que determine la instancia competente, debiendo resolverse el radio de seguridad establecido por tal instancia al interior del predio objeto del uso, a efecto de no inhabilitar los predios colindantes para usos futuros en congruencia a los derechos de propiedad y modalidades permisibles por regulación urbana.

V. Establecimientos comerciales de almacenaje y distribución de mayor impacto, que por su naturaleza son generadores de tráfico vehicular regional, estarán sujetos a solución de área de carga y descarga al interior del predio y a la compatibilidad de usos de acuerdo al giro comercial y que además se ubicarán sobre vialidades regionales o primarias.

Artículo 25. Zona de Preservación: Es la zona que circunda el área urbana actual y las reservas de crecimiento a corto y mediano plazo; se mantendrán las características predominantes de las áreas rústicas agrícolas o pecuarias al interior del límite del Centro de Población. Estas zonas quedarán restringidas para usos urbanos, especialmente habitacional, excepto bajo la modalidad de campestres y vivienda aislada, en tanto no se modifique el Programa de Desarrollo Urbano o se elabore algún Programa Parcial de Crecimiento, que con justificación le asigne una nueva zonificación a alguna porción de esta área.

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

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

Deberán establecerse como zonas de salvaguarda las siguientes:

I. Rellenos sanitarios, de por lo menos una franja de 100.00 metros alrededor del predio del relleno sanitario municipal; quedará restringida exclusivamente para áreas verdes y vialidades.

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

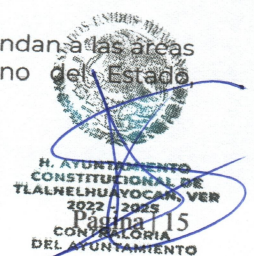
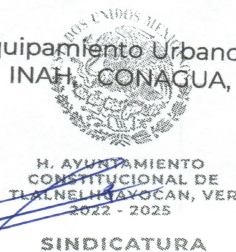
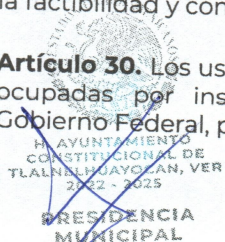
III. De Parques Industriales, son franjas que separan la zona industrial de la de vivienda, que solo se deberán utilizar para áreas verdes, deportivas y recreativas.

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

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

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

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



I. De cobertura de Barrio: comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y no generan altos impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados.

II. De cobertura de Distrito, Sector o Local: comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de un área distrital, de sector o de la totalidad del centro de población o zona conurbada. Su localización deberá prever o inhibir impactos negativos, a la zona en que se ubiquen, atendiendo a la convocatoria poblacional que generen;

III. De cobertura Regional: comprende las instalaciones que prestan servicios a centros de población o zonas conurbadas, con movimientos regionales y que poseen una infraestructura especial, en un área con capacidad suficiente para desarrollar su actividad, requiriendo localización sobre vialidad primaria, enlaces regionales y/o localización especial.

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

SECCIÓN PRIMERA. DE LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

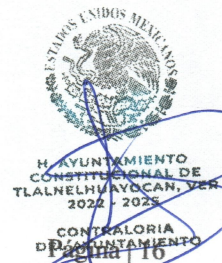
TÍTULO CUARTO. DE LAS ACCIONES DE ORDENAMIENTO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO. DE LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN Y LA LICENCIA DE USO DEL SUELO

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

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

- I. Formato único de solicitud (F-01) con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Copia del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Zona Registral de la que se trate o derechos de posesión (contratos privados de compraventa y/o arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados).
- III. Copia del predial del año en curso.
- IV. Plano del predio, que incluya su superficie, curvas de nivel, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.
- V. Fotografías del predio.
- VI. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la constancia correspondiente.
- VII. Copia de identificación oficial vigente.



VIII. Escrito de solicitud dirigido al titular desarrollo urbano, solicitando la constancia de zonificación.

IX. Comprobante de domicilio,

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

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

I. El uso permitido, prohibido o condicionado de acuerdo a la zona dentro de los Planes y Programas de Ordenamiento y/o Desarrollo Urbano vigentes;

II. Las restricciones de altura,

III. El coeficiente de Ocupación de Suelo permitido;

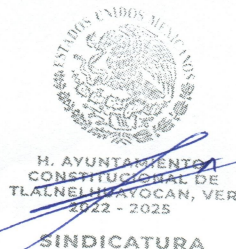
IV. El Coeficiente de Utilización del Suelo Permitido;

V. El Número de cajones de estacionamiento con que deberán contar las edificaciones que se pretendan construir o regularizar.

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

I. Para uso habitacional

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



II. Para la dotación de equipamiento urbano

SUBSISTEMA	ELEMENTO	UBS	No. DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
Educación	Jardín de Niños	Aula	1 Cajón por cada Aula
	Centro de Atención Preventiva de Educación Preescolar	Aula	1 Cajón por cada Aula
	Escuela Primaria	Aula	1 Cajón por cada Aula
	Telesecundaria	Aula	No se consideran necesarios
	Secundaria Técnica	Aula	1 Cajón por cada Aula
	Preparatoria por Cooperación	Aula	2 Cajones por cada Aula
	Centro de Bachillerato Tecnológico Industrial y de Servicios	Aula	2 Cajones por cada Aula
	Instituto Tecnológico Agropecuario	Aula	4.85 Cajones por cada Aula (1 cajón por cada 40 m ² construidos)
	Centro de Desarrollo Infantil	Aula	1 Cajón por cada Aula
	Escuela Especial para Atípicos	Aula	1 Cajón por cada Aula (más 2 cajones adicionales)
	Centro de Capacitación para el Trabajo	Taller	2 por cada taller (más 3 adicionales)
	Secundaria General	Aula	1 Cajón por cada Aula
	Preparatoria General	Aula	2 Cajones por cada Aula
	Colegio de Bachilleres	Aula	2 Cajones por cada Aula
	Centro de Estudios de Bachillerato	Aula	2 Cajones por cada Aula
	Centro de Bachillerato Tecnológico Agropecuario	Aula	2 Cajones por cada Aula
Cultura	Instituto Tecnológico	Aula	1 Cajón por cada 40 m ² construidos
	Biblioteca Pública Municipal	Silla en Sala de Lectura	1 cajón por cada 24 sillas
	Museo Local	Área total de Exhibición (1.400 m ²) (m ² de área de exhibición)	40 cajones por área total de exhibición (0.03 cajones por m ² de área de exhibición)
	Museo Regional	Área total de Exhibición (2.400 m ²) (m ² de área de exhibición)	71 cajones por área total de exhibición (1 cajón por cada 35 m ² de área de exhibición)
	Museo de Sitio	Área total de Exhibición (1.400 m ²) (m ² de área de exhibición)	40 cajones por área total de exhibición (mínimo) (1 cajón por cada 50 m ² construidos)
	Casa de Cultura	M ² de área de servicios culturales	1 cajón por cada 35 a 55 m ² de área de Servicio Cultura (1 cajón por cada 55 a 75 m ² construidos)
	Museo de Arte	m ² de área de exhibición	1 cajón por cada 30 a 35 m ² de área de exhibición (1 cajón por cada 50 m ² construidos)
	Teatro	Butaca	1 cajón por cada 5 butacas (0.2 cajones por butaca)
	Escuela Integral de Artes	Aula Tipo	0.65 a 0.87 cajones por aula tipo
	Centro Social Popular	M ² construidos	1 cajón por cada 50 m ² construidos
	Auditorio Municipal	Butaca	1 cajón por cada 15 butacas

SUBSISTEMA	ELEMENTO	UBS	No. DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
Recreación	Plaza Cívica	m ² de Plaza (explanada)	1 Cajón por cada 100 m ² de plaza
	Jardín Vecinal	m ² de Jardín	1 Cajón por cada 200 m ² de Superficie de Terreno
	Parque Urbano	m ² de parque	1 Cajón por cada 500 m ² de parque
	Sala de Cine	Butaca	1 Cajón por cada 10 Butacas
	Juegos Infantiles	m ² de Terreno	1 Cajón por cada 200 m ² de Superficie de Terreno
	Parque de Barrio	m ² de parque	1 Cajón por cada 250 m ² de Parque
	Área de Ferias y Exposiciones	m ² de Terreno	1 Cajón por cada 150 m ² de Terreno
	Espectáculos Deportivos	Butaca	1 Cajón por cada 10 Butacas
Deporte	Módulo Deportivo	m ² de Cancha	0.0009 Cajones por m ² de Cancha (1 cajón por cada 1.049 A 1.073 m ² de cancha)
	Unidad Deportiva	m ² de Cancha	0.0049 A 0.0052 Cajones por m ² de Cancha (1 cajón por cada 190 a 201 m ² de cancha)
	Gimnasio Deportivo	m ² construido	1 Cajón por Cada 50 m ² Construidos
	Salón Deportivo	m ² construido	1 Cajón por Cada 50 m ² Construidos
	Centro Deportivo	m ² de Cancha	0.0037 Cajones por m ² de Cancha (1 cajón por cada 272 m ² de cancha)
	Alberca Deportiva	m ² construido	1 Cajón por Cada 50 m ² Construidos
Salud	Centro de Salud Rural para población Concentrada	Consultorio	2 a 3 Cajones por cada Consultorio
	Centro de Salud con Hospitalización	Consultorio	4 Cajones por cada Consultorio
	Centro de Salud Urbano	Consultorio	3 Cajones por cada Consultorio
	Unidad de Medicina Familiar	Consultorio de Medicina Familiar	1 Cajón por cada 83m ² Construidos
	Unidad de Medicina Familiar	Consultorio de Medicina Familiar	2 Por cada Consultorio de Medicina Familiar.
	Modulo Resolutivo	Sala de Partos y Cirugía Menor	3 Cajones por sala de partos-cirugía menor.
	Clínica Medicina Familiar	Consultorio de Medicina Familiar	3 a 4 por cada Consultorio de Medicina Familiar
	Clínica Hospital	Cama	1.5 a 1.25 cajones por cama
	Puesto de Socorro	Carro Camilla	2 por cada Carro Camilla
Asistencia social	Hospital de 3er. Nivel	Cama de Hospitalización (censable)	2 por cada cama censable
	Casa Cuna	Cama o Cuna	0.33 cajones por cada cama o cuna (1 cajón por cada 3 camas o cunas)
	Casa Hogar para menores	Cama	0.33 cajones por cada cama (1 cajón por cada 3 camas)
	Casa Hogar para Ancianos	Cama	0.30 cajones por cada cama (1 cajón por cada 3.3 camas)
	Centro Asistencial de Desarrollo Infantil	Aula	2 cajones por cada Aula
	Centro de Desarrollo Comunitario	Aula y/o Taller	1 Cajón por cada Aula y/o
	Centro de Rehabilitación	Consultorio	2.50 a 4.00 cajones por cada
	Centro de Integración Juvenil	Consultorio	4 Cajones por cada Consultorio
	Guardería	Cuna y/o Silla	1 Cajón por cada 120 m ² construidos.
	Velatorio	Capilla Ardiente	1 Cajón por cada 30 m ²
	Estancia de Bienestar y Desarrollo Infantil	Aula (o sala)	De.85 a 1 cajón por Aula o
	Velatorio	Capilla	De 8 a 10 cajones por capilla

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALMEHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
PRESIDENCIA
MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALMEHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALMEHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
CENTRALORIA
DEL AYUNTAMIENTO

SUBSISTEMA	ELEMENTO	UBS	No. DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
Comercio	Plaza de Usos Múltiples SECOFI (Tianguis o mercado sobre ruedas)	Espacio para puesto (6.10 M ²)	1 Cajón por cada 0.94 espacios para puesto
	Farmacia	M ² de área de venta	2 Lugares por farmacia para los tipos A, B1 y B2 1 lugar por farmacia para los tipos B3 y B4
	Mercado Público	Local o Puesto	0.2 Cajones por cada local o puesto (1 cajón por cada 5 locales o puestos)
	Tienda Rural Regional	Tienda	No procede (2)
	Tienda o Centro Comercial	M ² de área de venta	0.046 a 0.04 (cajones por m ² de área de venta en razón inversa al tamaño de la unidad)
Abasto	Unidad de Abasto Mayorista	M ² de bodega	1 cajón por cada 21.57 a 13.94 m ² de área de bodega
	Rastro para Bovinos	Área de Matanza (430, 350 y 145 m ² para los módulos A, B y C)	1 cajón por cada 10.7, 14 y 14.5 m ² de área de matanza (para los módulos A, B y C respectivamente)
	Unidad Mayorista para Aves	Cajón de estacionamiento para transporte refrigerado	4.99 a 5.95 Cajones por cada cajón de estacionamiento para unidades de transporte refrigerado
	Rastro para Aves	Área de Matanza y Proceso (1,200, 800 y 600 m ² para los módulos A, B y C)	Un cajón por cada 30, 32 y 60 m ² de área de matanza y proceso (para los módulos A, B y C respectivamente)
	Rastro para Porcinos	Área de Matanza (610, 490 y 280 m ² para los módulos A, B y C)	1 cajón por cada 15.2, 19.6 y 28 m ² de área de matanza (para los módulos A, B y C respectivamente)
Comunicación	Agencia de Correos	Ventanilla de atención al público	1 Cajón por cada Ventanilla de Atención al Público
	Central Integral de Servicios	Ventanilla de atención al público	1 Cajón por cada Ventanilla de Atención al Público
	Administración Telegráfica	Ventanilla de atención al público	1 Cajón por cada Ventanilla (o 1 cajón por cada 30 m ² construidos)
	Centro de Servicios Integrados	Ventanilla de atención al público	1 a 1.22 cajones por cada ventanilla (o 1 cajón por cada 30 m ² construidos)
	Sucursal de Correos	Ventanilla de atención al público	1 Cajón por cada Ventanilla de Atención al Público
	Administración de Correos	Ventanilla de atención al público	1 Cajón por cada Ventanilla de Atención al Público
	Centro de Trabajo	Línea Telefónica	No se requieren para el público
	Oficina Comercial	Ventanilla de atención al público	1.8 cajones por cada ventanilla (o 1 cajón por cada 20 m ² construidos)
	Oficinas de Gobierno Federal	m ² Construido	1 Cajón por cada 50m ²
	Palacio Municipal	m ² Construido	1 Cajón por cada 40m ²
	Delegación Municipal	m ² Construido	1 Cajón por cada 50m ²
Servicios urbanos	Oficinas de Gobierno Estatal	m ² Construido	1 Cajón por cada 50m ²
	Cementerio	Fosa	1 Cajón por cada 100 Fosas
	Central de Bomberos	Cajón para Autobomba	3 Cajones por cada Cajón para Autobomba (o 1 cajón por cada 50 m ²
	Comandancia de Policía	m ² Construido	1 Cajón por cada 45 a 50 m ² Construidos
	Basurero Municipal	m ² de Terreno por Año	No se Requiere por no Haber Concurrencia de Población
	Estación de Servicio (Gasolinera)	Pistola Despachadora	2 Cajones por Estación de Servicio

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLALNEHUAYOCAN, VER 2022 - 2025

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLALNEHUAYOCAN, VER 2022 - 2025

SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLALNEHUAYOCAN, VER 2022 - 2025

CONTRALORIA DEL AYUNTAMIENTO

Artículo 37. El área de Desarrollo Urbano para la expedición de la Licencia de uso de suelo tendrá de 15 a 20 días naturales siguientes a la presentación de la solicitud. Tendrá vigencia de un año cuando máximo para obtener su siguiente tramite, siendo causa de reducción del plazo, la entrada en vigencia de algún nuevo Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que contradiga el uso permitido y/o se hayan satisfecho las condicionantes señaladas en el cuerpo del documento.

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

- I. Solicitud dirigida al titular de Desarrollo Urbano.
- II. Copia certificada de escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o Zona Registral correspondiente.
- III. copia de identificación Oficial con Fotografía.
- IV. Memoria descriptiva original que señale las características físicas del predio o inmueble, superficie, accesos viales, colindancias y nombres de las calles circundantes.
- V. Copia del predial del año en curso.
- VI. Copia de comprobante de domicilio.
- VII. Croquis original de localización del predio o inmueble señalando medidas y colindancias.
- VIII. Anteproyecto arquitectónico original.
- IX. Dictamen de impacto ambiental en su caso.
- X. Carta poder.
- XI. Constancia de zonificación, en ambos casos.

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

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

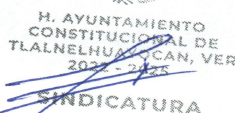
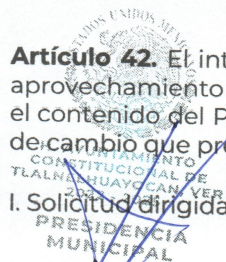
- I. Solicitud dirigida al titular de Desarrollo Urbano.
- II. Licencia de construcción por renovar.

Artículo 41. emitirá la licencia por regularización de uso de suelo, cuando tratándose de una situación de hecho, el solicitante lleve a cabo sobre el predio objeto de solicitud una actividad similar o compatible a las previstas por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente. Para tal efecto, deberá seguir las formalidades que corresponden a la gestión de la propia licencia del uso del suelo.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LOS CAMBIOS DE USO DEL SUELO

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

- I. Solicitud dirigida al titular de Desarrollo Urbano.



- II. Copia certificada de escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o Zona Registral correspondiente.
- III. copia de identificación Oficial con Fotografía.
- IV. Memoria descriptiva original que señale las características físicas del predio o inmueble, superficie, accesos viales, colindancias y nombres de las calles circundantes.
- V. Copia del predial del año en curso.
- VI. Copia de comprobante de domicilio.
- VII. Croquis original de localización del predio o inmueble señalando medidas y colindancias.
- VIII. Anteproyecto arquitectónico original.
- IX. Dictamen de impacto ambiental en su caso.
- X. Carta poder.
- XI. Constancia de zonificación, en ambos casos.

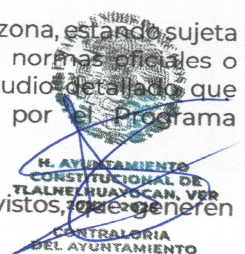
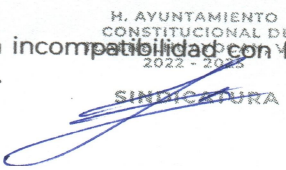
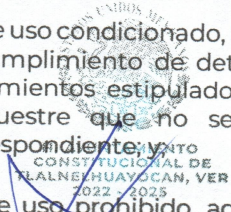
Artículo 43. La aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación.
- II. La identificación del predio o inmueble.
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación.
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado.
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso.
- VI. Cuando corresponda, las restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal.
- VII. Lugar y fecha de expedición.

SECCIÓN PRIMERA. DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

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

- I. De uso predominante, aquélla que establece el uso principal del suelo en una zona específica, siendo plenamente permitida su ubicación en ella;
- II. De uso compatible, aquélla que permite la coexistencia de un uso con otro uso o usos predominantes de la zona, siendo permitida su ubicación por no representar ningún tipo de riesgo o afectación al uso predominante;
- III. De uso condicionado, la que favorece el desarrollo de funciones complementarias dentro de una zona, estando sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente; el cumplimiento de normas oficiales o lineamientos estipulados por dependencias competentes, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán alteraciones relevantes al uso predominante, señalado por el Programa correspondiente;
- IV. De uso prohibido, aquéllos que manifiestan incompatibilidad con los usos existentes o previstos, que generen riesgos o efectos negativos al uso predominante.



Artículo 45. Cuadro de Compatibilidades


USOS GENERALES	UIS	ZONAS																				
		HABITACIONALES						MIXTO	EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	TURÍSTICOS	OTROS										
		HIS	HM	HUP	RH1	RH2	RHM	MA	MB	E	RE	C	RC	HUPSTC	PCE	RT	I	IF	AV	UUC	CE	EP
1. HABITACIONALES																						
1.1	Unifamiliar	*	O	O	O	O	O	O	O	O	/	/	X	X	O	/	X	/	/	/	X	/
	Multifamiliar	*	O	O	O	O	O	O	O	O	/	/	X	X	/	/	/	/	/	/	/	/
	Conjuntos	*	O	O	O	O	O	O	O	O	/	/	X	X	/	/	/	/	/	/	/	/
2. ACTIVIDADES TERCIARIAS																						
2.1	Oficinas	**	/	/	/	/	/	/	O		O	O	O	O	O	X	/	O	/	/	X	/
2.2	Servicios financieros	UIS	/	/	/	/	/	/	O	O	/	/	O	O	O	/	/	O	/	/	/	/
2.3	Comercio de productos y servicios básicos	**	O	O	O	O	O	O	O		/	/	O	O	O	O	X	/	/	/	/	/
2.4	Comercio de productos y servicios especializados.	**	/	/	/	/	/	/	O	/	/	/	O	O	/	O	/	/	/	/	/	/
2.5	Comercio de materiales y equipo para la construcción.	**	/	/	/	/	/	/	X	/	/	/	O	O	/	/	/	/	/	/	/	/
2.6	Comercio para la venta, renta, depósito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general.	**	/	/	/	/	/	/	X	/	/	/	O	O	/	/	O	O	/	/	/	/
2.7	Establecimientos para el servicio de vehículos.	UIS	/	/	/	/	/	/	O	X	/	/	O	O	X	/	/	/	/	/	/	/
2.8	Centros comerciales.	UIS	/	/	/	/	/	/	O		X	X	O	O	X	X	/	/	/	/	X	/
2.9	Mercados	UIS	/	/	X	/	/	/	O		/	/	X	X	O	/	/	/	/	/	/	/
2.10	Centro de abasto	UIS	/	/	/	/	/	/	X		/	/	/	/	/	/	/	O	/	/	/	/
2.11	Bodegas y depósitos múltiples	UIS	/	/	/	/	/	/			/	/	O	O	/	/	/	O	O	/	/	/
2.12	Rastros	UIS	/	/	/	/	/	/			X	X	/	/	/	/	/	O	O	/	/	/
2.13	Establecimientos con servicio de alimentos, sin bebidas alcohólicas. Solo de moderación	**	/	/	/	/	/	/	O	O	/	/	O	O	O	O	/	O	O	/	/	/
2.14	Establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación.	UIS	/	/	/	/	/	/	O	X	/	/	O	O	X	O	/	/	/	/	/	/
2.15	Estaciones de servicio (gasolineras)	UIS	/	/	/	/	/	/	O	O	X	X	O	O	X	/	/	/	/	/	/	/
2.16	Centros de consultorios sin encamados.	**	/	/	/	/	/	/	O	X	O	O	O	O	O	O	X	/	/	/	/	/
2.17	Hospitales y sanatorios	***	/	/	/	/	/	/	O	/	O	O	X	X	X	/	/	/	/	/	/	/
2.18	Educación elemental básica	****	O	O	O	O	O	O	/	/	O	O			X	O	/	/	/	/	/	/
2.19	Educación media básica	****	/	/	O	/	/	/	/	/	O	O	X	X	X	/	/	/	/	/	/	/
2.20	Educación media superior	UIS	/	/	/	/	/	/	/	/	O	O	X	X	/	/	/	/	/	/	/	/
2.21	Educación superior e instituciones de investigación.	UIS	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	X	X	/	/	/	/	/	/	/	/
2.22	Instalaciones religiosas	UIS	X	X	X	X		/	/	/	/	/	X	X	X	X	/	O	O	/	/	/
2.23	Centros de espectáculos culturales y recreativos	UIS	/	/	/	/	/	/	X	X	X	X	X	X	X	X	X	/	/	/	/	/
2.24	Instalaciones para la recreación y los deportes.	**	/	/	/	/	/	/	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	/	/	/
2.25	Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre.	UIS	/	/	/	/	/	/	X	X	/	/	/	/	X	/	/	/	/	/	/	/
2.26	Clubs e instalaciones campestres.	UIS	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	O	O	/	/	O	/	/	/	/	/
2.27	Parques y jardines.	UIS	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
2.28	Instalaciones hoteleras	UIS	/	/	/	/	/	/	O	O	/	/	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLALNEHUAYCAN, VER 2022-2025
PRESENCIA MUNICIPAL

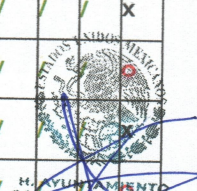
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLALNEHUAYCAN, VER 2022-2025
SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLALNEHUAYCAN, VER 2022-2025
SECRETARÍA DE GOBIERNO

USOS GENERALES		ZONAS																					
		HABITACIONALES								MIXTO		EQUIPAMIENTO		COMERCIAL		TURÍSTICOS			OTROS				
		UIS	HIS	HM	HUP	RH1	RH2	RHM	MA	MB	E	RE	C	RC	HUPSTC	PCE	RT	I	IF	AV	UUC	CE	EP
2.29	Asistenciales.	UIS	/	/	/	/	/	/	/	X	X	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2.30	Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia.	UIS	/	/	/	/	/	/	/	X	X	o	o	X	X	/	o	o	/	/	/	/	/
2.31	Defensa.	UIS	/	/	/	/	/	/	/	X	X	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2.32	Funerarias y velatorios.	UIS	/	/	/	/	/	/	/	X	X	o	o	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2.33	Cementerios.	UIS	/	/	/	/	/	/	/	X	X	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2.34	Terminales e instalaciones para el transporte.	UIS	/	/	/	/	/	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	/	/	/	/	/
2.35	Comunicaciones.	UIS	/	/	/	/	/	o	X	X	o	o	o	/	/	/	o	o	/	/	/	/	/
2.36	Instalaciones para la compra-venta de materiales de desecho.	UIS	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2.37	Turismo	UIS	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	X	/	/
2.38	Ecoturismo	UIS	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	X	o	o	/	/
3. ACTIVIDADES SECUNDARIAS																							
3.1	Manufacturera de productos alimenticios, bebidas y tabaco.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	X	/	/	/	/	/
3.2	Manufacturera de productos de madera, palma, mimbre y corcho.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	o	/	/	/	/	/
3.3	Manufacturera de la celulosa, papel y sus productos.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	X	/	/	/	/	/
3.4	Manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	X	/	/	/	/	/
3.5	Manufacturera a base de minerales no metálicos.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	o	/	/	/	/	/
3.6	Manufacturera metálica básica.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	X	/	/	/	/	/
3.7	Manufacturera de sustancias químicas, productos derivados del petróleo y del carbón.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	X	/	/	/	/	/
3.8	Manufacturera de textiles, prendas de vestir y colchones.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	o	/	/	/	/	/
3.9	Manufacturera del cuero y del calzado.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	o	/	/	/	/	/
3.10	Otras manufacturas.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	o	/	/	/	/	/
4. ACTIVIDADES PRIMARIAS																							
4.1	Extracción de minerales metálicos.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	X
4.2	Extracción de minerales no metálicos.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	X
4.3	Agricultura	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
4.4	Ganadería.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
4.5	Agroindustria	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/


 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TIALNELHUAYOCAN, VER. 2022 - 2025
 PRESIDENCIA MUNICIPAL


 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TIALNELHUAYOCAN, VER. 2022 - 2025
 SINDICATURA


 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TIALNELHUAYOCAN, VER. 2022 - 2025
 CONTRALORIA DEL AYUNTAMIENTO

CLAVE	USO DEL SUELO	COMPATIBILIDAD
		salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, crecerías, misceláneas, lonjas mercantiles, tiendas de conveniencia, casas de empeño, panaderías y minisúper. Comercio en vivienda 25m ²
2.4	Comercio de productos y servicios especializados.	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, artículos electrodomésticos, mueblerías, perfumerías, joyerías, relojerías, regalos, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, estudios y laboratorios fotográficos, productos químicos y minerales, alquiler de mobiliario, escuelas de manejo, pastelerías, productos de belleza y de arte. Talleres familiares 25 m ²
2.5	Comercio de materiales y equipo para la construcción.	Establecimientos para la venta y/o renta de material y/o maquinaria para la construcción.
2.6	Comercio para la venta, renta, depósito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general.	Establecimientos para compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, de construcción, industrial y de servicios; llanteras, refaccionarias, talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, verificaciones, hojalatería y pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofles y radiadores.
2.7	Establecimientos para el servicio de vehículos.	Establecimientos de lavado engrasado y autolavado de vehículos.
2.8	Baños públicos.	Albercas, baños públicos, sanitarios públicos
2.9	Centros comerciales.	Tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales.
2.10	Mercados	Mercados y tianguis.
2.11	Centro de abasto	Centros de acopio, centros de abasto y mercados de mayoreo.
2.12	Bodegas y depósitos múltiples	Depósito de productos perecederos: frutas, legumbres, carnes, lácteos y granos. Depósito de productos duraderos: barros, muebles, ropa, aparatos electrónicos, materiales de construcción, maquinaria, cerveza, refrescos y materiales reciclables. Depósito de productos inflamables y explosivos: madera, gas, combustibles, pinturas, solventes, productos químicos y explosivos en general. Productos para ganadería agricultura, silvicultura y madererías.
2.13	Rastros	Rastros de ovinos, bovinos, porcinos y aves
2.14	Establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas. Solo de moderación	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, jugueras, refrescarías, loncherías, fondas, restaurantes, porterías, saquerías, pizzerías, cocinas económicas, ostionerías, merenderos, expendios de antojitos y salones de fiestas infantiles.
2.15	Establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación.	Cantinas, cervecerías, coctelería, pulperías, bares, centros nocturnos, clubs; salones para fiestas, banquetes y bailes, centros sociales, discotecas, ostionerías, pizzerías y restaurantes en general.
2.16	Estaciones de servicio (gasolineras)	Tipo I: Los obligatorios según normas de PEMEX, Buzón postal. Tipo II: Los obligatorios según normas de PEMEX, Buzón postal, Teléfono público, local y larga distancia, Lavado automático de automóviles, Centrifugado de combustible Diesel. Tipo III: Los obligatorios según normas de PEMEX, Venta y/o reparación de neumáticos, Refaccionaria automotriz, Taller eléctrico y mecánico, Tienda de conveniencia, Fuente de sodas, cafetería o restaurante, Motel y/o tráiler par, Tienda de artesanías, Buzón postal, Teléfono público, local y larga distancia, centrifugado de combustible Diesel.
2.17	Centros de consultorios sin encamados.	Centros de consultorios y de salud; unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos; dispensarios y centros antirrábicos, clínica de consulta externa, consultorio en vivienda 40 m ²
2.18	Hospitales y sanatorios	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico-mental, integración juvenil, centros de salud, clínica general,
2.19	Educación básica elemental	Jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías. Enseñanza en vivienda 25 m ²
2.20	Educación media básica	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficio y telesecundaria.


CLAVE	USO DEL SUELO	COMPATIBILIDAD
2.21	Educación media superior	Preparatoria, vocacionales, Institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.
2.22	Educación superior e instituciones de investigación.	Escuelas e Institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros e Institutos de investigación.
2.23	Educación física y artística	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades y actividades acuáticas.
2.24	Instalaciones religiosas	Templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa.
2.25	Centros de espectáculos culturales y recreativos.	Auditorios, teatros, cines, auto cines, y salas de conciertos. Teatros al aire libre bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, pinacotecas, filmotecas, cinetecas, casas de cultura, salas de exposición, ferias, centros comunitarios, centros de convenciones y salones de usos múltiples, salón de fiestas infantiles zoológicos, acuarios
2.26	Instalaciones para la recreación y los deportes.	Balnearios y actividades acuáticas. Boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general. Gimnasios en general. Centro deportivo canchas cubiertas en general. Canchas descubiertas en general.
2.27	Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre.	Estadios, hipódromos, galgódromos, autódromos, velódromos, plazas de toros, lienzos charros pistas para motociclismo, patinaje y actividades acuáticas, campos de tiro
2.28	Clubs e instalaciones campestres.	Clubs campestres, campos de tiro, campamentos, paradero de remolques, clubes hípicos y de golf.
2.29	Parques y jardines.	Plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general.
2.30	Instalaciones hoteleras	Hoteles, moteles, condominio de tiempo compartido, posadas.
2.31	Asistenciales.	Orfanatorios, asilos de ancianos e indigentes, albergues, casas de cuna, estancia infantil, centro de integración juvenil y asociaciones civiles.
2.32	Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia.	Estaciones de bomberos y ambulancias. Casetas y/o comandancias. Delegaciones, cuarteles de policía y/o tránsito. Centros penitenciarios y de readaptación social. Centros de justicia, juzgados y cortes.
2.33	Defensa.	Zonas e instalaciones militares. Zona de prácticas. Encuartelamiento. Educación militar.
2.34	Funerarias y velatorios.	Funerarias y velatorios.
2.35	Cementerios.	Panteones, cementerios, mausoleos y crematorios.
2.36	Estacionamientos.	Verticales, horizontales y pensiones.
2.37	Terminales e instalaciones para el transporte.	Terminales de pasajeros urbanos. Terminales de pasajeros foráneos. Terminales de carga. Sitios o bases de taxis. Sitios o bases de carga. Encierro y talleres de mantenimiento de transporte público en general, servicios de apoyo carretero.
2.38	Comunicaciones.	Oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio, televisión, banda civil y telecomunicaciones.
2.39	Instalaciones para la compra-venta de materiales de desecho.	Compra-venta, recolección, preparación y selección de fierro viejo (chatarra), metales no ferrosos, materiales de demolición, papel, cartón, trapo, vidrio y otros desechos y residuos industriales. Deshuesaderos de vehículos.
2.40	Turismo	desarrollos turísticos residenciales, campos turísticos, fraccionamientos turísticos campestre, servicios de apoyo al turismo, alojamiento categoría especial
2.41	Ecoturismo	Caminata, pesca deportiva, caza deportiva, ciclismo, campismo, educación ambiental, senderismo, observación sideral, observación de aves, construcción de eco-cabañas, cenadores, paseo a caballo, y actividades de aventura entre otras.
3.	ACTIVIDADES SECUNDARIAS	
3.1	Manufacturera de productos alimenticios, bebidas y tabaco.	Manufactura de la carne: Congelación y empaquetado de carne fresca de: cerdo, vaca, oveja, cabra, caballo, conejo, etc., preparación de conservas y embutidos de carne; operaciones de conservación tales como: curado, ahumado y salado entre otros. Manufactura de pescados y mariscos. Preparación, congelación, empaquetado, conservación y enlatado de pescados y mariscos. Conservación de pescados y mariscos mediante procesos de salado y secado. Manufactura de productos lácteos: Envasado, pasteurización, homogeneización, deshidratación y fabricación de leche condensada, evaporada y en polvo. Manufactura de conservas alimenticias de frutas y legumbres. Preparación, conservación,

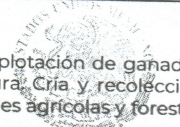
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ
 AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLANHUEHUAYOCAN, VER
 2022 - 2025
 PRESIDENCIA MUNICIPAL

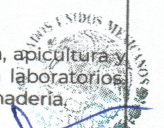
SINDECATO
 SINDICATURA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ
 AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLANHUEHUAYOCAN, VER
 2022 - 2025
 CONTRALORIA DEL AYUNTAMIENTO

CLAVE	USO DEL SUELO	COMPATIBILIDAD
		envasado y deshidratación de frutas, legumbres, jugos, sopas, guisos, salsas y concentrados (caldos). Producción de mermeladas y frutas en conserva.
3.2	Manufacturera de Productos de madera, mimbre y corcho.	Fabricación de triplay, fibracel y tableros aglutinados; productos diversos de corcho y harina, de madera; productos de madera para la construcción; casas de madera; muebles de madera; mimbre, rattan, bambú y mixtos; envases de madera y otros materiales de origen vegetal; ataúdes, artículos de cocina, accesorios y productos de madera en general.
3.3	Manufacturera de la celulosa, papel y sus productos.	Fabricación de todo tipo de celulosa, pasta mecánica de madera, papel, cartón, cartoncillo y cartulina. Impresión de periódicos, libros, revistas y similares; billetes de lotería, timbres y folletos. Producción artesanal de piñatas, papel amate, flores, encuadernación, fotograbado y fabricación de clichés y similares.
3.4	Manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo.	Fundición y moldeo de piezas metálicas, ferrosas y no ferrosas, estructuras metálicas, tanques y calderas industriales. Trabajos de herrería, muebles metálicos, ataúdes y elaboración de productos metálicos. Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general con motor. Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general sin motor. Fabricación de máquinas de oficina, de cálculo y procesamiento informático; accesorios eléctricos, equipo electrónico de radio, televisión, comunicación, médico y automotriz.
3.5	Manufacturera a base de minerales no metálicos.	Elaboración de alfarería, cerámica, muebles y materiales para la construcción a base de arcilla, fabricación y productos de vidrio. Elaboración de cemento, cal, yeso y otros productos a base de minerales no metálicos. Bancos de materiales.
3.6	Manufacturera metálica básica.	Fundición primaria del hierro, acero y metales no ferrosos.
3.7	Manufacturera de sustancias químicas, productos derivados del petróleo y del carbón.	Producción de petroquímicos básicos, sustancias químicas básicas, fertilizantes, insecticidas y plaguicidas, fibras artificiales y/o sintéticas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, lacas y similares, jabones, detergentes, dentífricos, perfumes, cosméticos y similares; impermeabilizantes, adhesivos, refinación de petróleo, productos derivados del carbón mineral, productos de hule, laminados plásticos, envases y productos de plástico en general.
3.8	Manufacturera de textiles, prendas de vestir y colchones.	Producción de fibras e hilados de henequén; hilado y tejido de ixtles de palma; acondicionamiento de cerdas y crines de animales; cordelería de fibras duras, naturales y sintéticas; despepite y empaque de algodón, lana y de fibras artificiales o sintéticas; hilos y estambres de todo tipo, axial como tejidos. Fabricación de alfombras y tapetes de fibras duras, acabado de telas producción de algodón absorbente vendas, gasas, tela adhesiva, pañales desechables, todo lo referente a blancos, medias, suéteres, ropa interior y exterior ya sea de tela, piel natural o sintética, sombreros, gorras, guantes, corbatas, colchones, colchonetas y box pringas.
3.9	Manufacturera del cuero y del calzado.	Preparación y curtido de pieles; fabricación de artículos de piel natural, regenerada o artificial; calzado de tela con suela de hule o sintética.
3.10	Otras manufacturas.	Producción de artículos de joyería, orfebrería, artículos y útiles escolares y para oficina; aparatos musicales y deportivos, producción de escobas, cepillos y similares.
4.	ACTIVIDADES PRIMARIAS	
4.1	Extracción de minerales metálicos.	Extracción y limpieza de minerales con alto contenido de aluminio, antimonio, arsénico, bario, bismuto, cadmio, calcio, cobre, cromo, estaño, iridio, manganeso, mercurio, níquel, oro, plata, plomo, potasio, sodio y zinc. Extracción de carbón mineral, uranio, mercurio, plata y platino.
4.2	Extracción de minerales no metálicos.	Extracción de cantera, mármol, arena, grava, tezontle, tepetate, feldespato, caolín, arcillas refractarias, barro, sílice, cuarzo, pedernal, asbesto y mica entre otros.
4.3	Agricultura.	Cultivo de: cereales (maíz, trigo, sorgo, arroz, etc.), legumbres, raíces feculentas, hortalizas, leguminosas, café, caña de azúcar, algodón, tabaco, agaves alcoholeros, (maguey), agaves de fibras (ixtles), girasol, cártamo; otras oleaginosas, árboles frutales, flores, viveros y campos experimentales. Actividades ganaderas y forestales que se realizan de manera concordante a la agricultura.
4.4	Ganadería.	Cría y explotación de ganado bovino, ovino, equino, caprino, porcino, avicultura, apicultura y cunicultura. Cría y recolección de otras especies de animales, los destinados a laboratorios. Actividades agrícolas y forestales que se realizan de manera concordante a la ganadería.


 H. AYUNTAMIENTO
 CONSTITUCIONAL DE
 TLALNELHUAYOCAN, VER.
 2022 - 2025
 PRESIDENCIA
 MUNICIPAL


 H. AYUNTAMIENTO
 CONSTITUCIONAL DE
 TLALNELHUAYOCAN, VER.
 2022 - 2025
 SINDICATURA


 H. AYUNTAMIENTO
 CONSTITUCIONAL DE
 TLALNELHUAYOCAN, VER.
 2022 - 2025
 CONTROLORIA
 DEL AYUNTAMIENTO

CLAVE	USO DEL SUELO	COMPATIBILIDAD
4.5	Especies no incluidas en el inciso anterior.	Conformado por los animales no alimenticios (cría de perros y sus centros de adiestramiento, aves de ornato, gatos, reptiles, etc.). Santuarios de vida silvestre.
4.6	Agroindustria	Cultivo, producción y manufactura de caña, hortalizas, fruticultura y floricultura. Viveros
4.7	Silvicultura.	Plantación y cuidado de árboles para la producción de madera, cuidado y conservación de áreas forestales; explotación de viveros forestales desde siembra, desarrollo y preparación. Corte de madera, producción de troncos desbastados y descortezados; así como la recolección de productos forestales en general y las áreas de preservación del medio natural.
4.8	Servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura.	Servicios prestados por establecimientos especializados tales como: Fumigación, fertilización, servicios pre-agrícolas de rastreo, barbecho, subsolé, desmonte, cosecha y recolección; distribución de agua para riego. Clínicas veterinarias y despachos de agronomía.
4.9	Pesca.	Captura de especies acuáticas, ya sea con fines comerciales, deportivos o de Autoconsumo, en ríos y bordos entre otros. Acuicultura para especies de agua dulce, criaderos de peces y ranas entre otros.
5.	INFRAESTRUCTURA	
5.1	Agua potable	Captación (diques, presas, represas, canales, arroyos y ríos), tratamiento, conducción y distribución de agua. Operación de plantas potabilizadoras.
5.2	Energía eléctrica y comunicaciones	Antenas, torres y mástiles de más de 30 m, plantas, estaciones y subestaciones eléctricas.
5.3	Drenaje	Plantas de tratamiento de aguas negras, lagunas de oxidación, de control y de regulación.
5.4	Residuos sólidos	Zonas de transferencia de basura. Rellenos sanitarios.

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

Artículo 47. Los usos habitacionales por sus características serán:

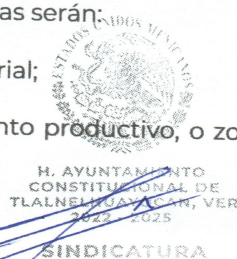
- I. Compatibles con usos comerciales y de servicios, así como equipamiento de cobertura de barrio, distrito, sector o local, según la zona donde se ubique.
- II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo a densidad muy baja, correspondiente al rango menor de 4 viviendas por hectárea.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

Artículo 48. Los usos comerciales y de servicios serán:

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

Artículo 49. Los usos industriales por sus características serán:

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



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

SECCIÓN SEGUNDA. DE LA DENSIDAD HABITACIONAL

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

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

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

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

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

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

Densidad	Bruta	Tipo de Desarrollo
Muy Alta	Mayor de 60	Interés social con vivienda construida
Alta	41 - 60	
Media Alta	31 - 40	
Media	21 a 30	Interés medio
Media Baja	11 a 20	Residencial medio
Baja	5 - 10	Residencial Alto
Muy Baja	Menor a 4	Campestre Urbano

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

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

Artículo 56. El número de soluciones de vivienda de cada tipo y prototipo deberá responder a los distintos grupos de la población que se pretende atender de acuerdo con el ámbito territorial del desarrollo. Cada uno de los tipos estará representado cuando menos por el quince por ciento de las soluciones de vivienda y los prototipos al menos con el diez por ciento. Para alcanzar estos porcentajes, la vivienda productiva o con comercio se podrá contabilizar en cualquiera de los tipos y prototipos.

SECCIÓN TERCERA. DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNEHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
PRESIDENCIA
MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNEHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNEHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
CONTRALORIA
DEL PATRIMONIO

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

Artículo 58. Para desarrollos habitacionales:

- I. Para lote unifamiliar el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.70, equivalente al setenta por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 2.10, equivalente a una altura máxima de tres niveles.
- II. Para lotes multifamiliares de interés social, el coeficiente de ocupación de suelo (COS) no será mayor de 0.70, equivalente al setenta por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor a 3.50 equivalente a una altura máxima de cinco niveles. Se considerará la separación de los edificios entre si la mitad de la altura total de edificio como mínimo.
- III. Para lotes de 120.00 a 150.00 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.70, equivalente al sesenta por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.80, equivalente a una altura máxima de tres niveles.
- IV. Para lotes de 151.00 a 200.00 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.60, equivalente al cincuenta y cinco por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.65, equivalente a una altura máxima de tres niveles.
- V. Para lotes multifamiliares el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.65, equivalente al sesenta y cinco por ciento de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 3.25, equivalente a una altura máxima de cinco niveles.

SECCIÓN CUARTA. ESTRUCTURACIÓN VIAL

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

- I. Se incorporen a los nuevos desarrollos urbanos a las propuestas de vialidades primarias de los Programas de Ordenamiento y/o Desarrollo Urbano vigentes y de los Programas de Vialidad y Transporte
- II. La adecuada jerarquía vial, existente o proyectada, de ingreso al nuevo desarrollo o a la unidad territorial correspondiente, asegurando los flujos, las condiciones de tránsito y la capacidad de las arterias proyectada con base en la población a beneficiar.
- III. La debida nivelación de superficies de rodamiento respecto de vialidades existentes a fin de fomentar la continuidad vial del asentamiento humano.
- IV. La previsión del desalojo de aguas residuales y pluviales sin perjuicio de los asentamientos vecinos, así como las secciones viales suficientes, en rodamiento y banquetas, para alojar las redes de infraestructura básica y secundaria en espacios públicos.
- V. La capacidad vial y el nivel de servicio requeridos de acuerdo a las normas de las autoridades competentes Municipales, Estatales y/o Federales.
- VI. El fortalecimiento de la composición del recubrimiento vial de las rutas donde se proyecta el paso del transporte público.

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

- I. Para vialidades primarias: Tendrán un mínimo de 20.00 metros de sección y 14.00 de arroyo. Se deberá contemplar la posibilidad de conectarse con vialidades actuales o futuras fuera del desarrollo, para este propósito se diseñarán retornos en los casos en los que no se prevea una conexión inmediata. En caso de conectarse a vialidades existentes con el fin de dar continuidad al flujo vehicular, las vías primarias propuestas respetarán las dimensiones de sección y arroyo de las vías existentes. Las banquetas deberán ser de 2.50 metros, camellón de 1.00 metro y arroyos de 7.00 metros o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.

PRESIDENCIA
MUNICIPAL

SINDICATURA

II. Para vialidades secundarias: Tendrán un mínimo de 13.00 metros de sección y 9.00 metros de arroyo, en caso de incluir ciclo pistas, la sección del ciclo pista se sumará al arroyo de la vía secundaria, las banquetas de 2.00 metros.

III. Para vialidades terciarias: Tendrán un mínimo de 11.00 metros de sección y 8.00 de arroyo y las banquetas de 1.50 metros. En caso de incluir ciclo pistas, la sección del ciclo pista se sumará al arroyo de la vía local.

IV. Andadores: 5.00 metros, excepto cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a otra, en cuyo caso serán de 6.00 metros mínimo.

V. Servidumbre de paso: con un mínimo de 3.50 metros.

VI. Se autorizarán ciclo pistas en vialidades secundarias y terciarias. Deberán garantizar la seguridad del ciclista y el flujo vehicular, y deberán cumplir con las leyes, normas y reglamentos correspondientes.

VII. Prioritariamente dentro de las vialidades deberá considerarse un circuito de movilidad urbana, tomando en cuenta éste como la única vía donde circular los servicios de transporte urbano. Teniendo como medidas mínimas las indicadas en la vialidad primaria.

VIII. Así también tendrá que tomarse en cuenta el diseño de una ruta de recolección de basura únicamente en vialidad primaria y secundaria, no permitiéndose en las vialidades terciarias, para no entorpecer la movilidad urbana.

SECCIÓN QUINTA. DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA

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

I. Red de agua potable y tomas domiciliarias;

II. Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;

III. Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;

IV. Red de energía eléctrica;

V. Red de alumbrado público;

VI. Guarniciones y banquetas;

VII. Calles pavimentadas;

VIII. Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones; y

IX. Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

TÍTULO QUINTO. DEL CONTROL URBANO

CAPÍTULO PRIMERO. DEL APEO Y DESLINDE

Artículo 62. El municipio, a petición de la Autoridad Judicial Competente, podrá realizar el apeo y deslinde de acuerdo a la medición de un predio, que establece en campo formalmente sus límites perimetrales, fijando sus vértices de acuerdo a las medidas y colindancias escrituradas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

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

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

- I. Solicitud dirigida al titular de Desarrollo Urbano.
- II. copia de identificación Oficial con Fotografía;
- III. Copia de comprobante de domicilio
- IV. Formato Único,
- V. Copia pago predial reciente,
- VI. Copia escritura pública o instrumento público que avale la propiedad,
- VII. Croquis de localización.

CAPÍTULO SEGUNDO. DEL ALINEAMIENTO, NÚMERO OFICIAL Y NOMBRE DE CALLES

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

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

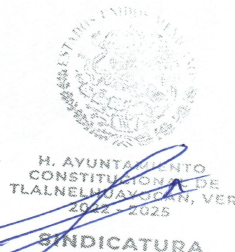
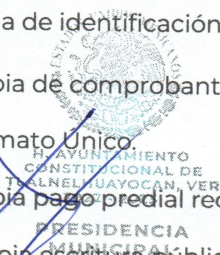
Artículo 65. El Número Oficial es la identificación numérica, con relación a la nomenclatura municipal.

Artículo 66. La Asignación de Nombres de Calles se debe registrar para las vialidades en las colonias o en los fraccionamientos nuevos, que no tengan nombre oficial y se deben considerar los criterios siguientes:

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

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

- I. Solicitud dirigida al titular de desarrollo urbano.
- II. copia de identificación Oficial con Fotografía.
- III. Copia de comprobante de domicilio.
- V. Formato Único.
- VI. Copia pago predial reciente.
- VII. Copia escritura pública o instrumento público que avale la propiedad.



VIII. Croquis de localización.

XI. Fotografías del predio

CAPÍTULO TERCERO. DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA

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

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

I. Proyecto arquitectónico conteniendo planta del conjunto, plantas arquitectónicas; fachadas y cortes sanitarios; isométrico hidráulico, cuadro de cargas, diagrama unifilar y distribución de cableado, detalle estructural y cuadro de especificaciones, pie de plano, COS, CUS, altura de a nivel de losa y cajón de estacionamiento.

II. Diseño de instalaciones conteniendo planos de plantas, cortes, isométricos y detalles de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas y otras.

III. Diseño estructural: estudio de mecánica de suelos, plantas estructurales y de cimentación, cortes estructurales y detalles constructivos.

Artículo 69. Todos los planos del proyecto ejecutivo referidos en el Artículo anterior, deberán incluir los siguientes conceptos: Orientación y escala gráfica, croquis de localización, cuadros de datos descriptivos, especificaciones, nomenclatura y simbología, cuadro para autorizaciones; cuadro de datos de Identificación, perito responsable de obra, corresponsables de obra, escala, clave, número del plano y fecha.

Todo Proyecto Ejecutivo deberá integrar la distribución arquitectónica, las especificaciones a la solución constructiva estructural, la solución hidráulica, la solución sanitaria y la solución eléctrica.

Para casas habitación de hasta dos niveles, los planos podrán ser validados únicamente por el Perito Responsable de Obra. Para edificaciones de viviendas de más de dos niveles, además del Perito Responsable de Obra el Proyecto Ejecutivo a registrar en el Municipio, deberá ser validado por los Peritos Corresponsables de Obra de cada especialidad. Para los proyectos ejecutivos de vivienda en serie, con la firma del prototipo será suficiente.

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

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

Artículo 72. Todos los edificios de más de un nivel tendrán escaleras con un ancho mínimo de 1.00 metros (un metro) con pasamanos o barandales con una altura mínima de 0.90 metro (cero puntos noventa metros), aun contando con elevadores o escaleras mecánicas.

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

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

Artículo 75. Las habitaciones destinadas a dormitorios, salas o estancias tendrán iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que den directamente a la vía pública o a superficies descubiertas. La superficie total

de ventanas para iluminación, libre de obstrucción será por lo menos de la quinta parte de la superficie del piso de la habitación.

La superficie libre para la ventilación será, cuando menos, de una tercera parte de la superficie mínima de iluminación. Cualquier otro local deberá preferentemente contar con iluminación y ventilación naturales de acuerdo con estos mismos requisitos, pero se permitirá la iluminación a través de medios artificiales y la ventilación por los medios electromecánicos.

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

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

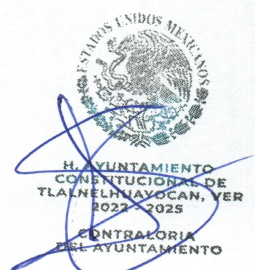
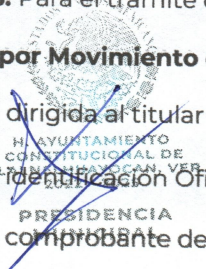
Artículo 77. Para los proyectos regulados por el presente reglamento, la expedición de Licencias que hayan cumplido los requisitos y en relación con la responsiva profesional, se clasifican en:

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

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

I. Licencia por Movimiento de Tierra

- a) Solicitud dirigida al titular de desarrollo urbano.
- b) copia de identificación Oficial con Fotografía.
- c) Copia de comprobante de domicilio



- d) Formato Único.
- e) Copia de Constancia de Alineamiento y No. Oficial.
- f) Fotografías del predio.
- g) Visto Bueno de colindantes (con Copia de INE).
- h) Memoria de Calculo.
- i) Croquis de localización.
- j) croquis estado actual y propuesta con niveles
- k) Resolutivo de Impacto ambiental en su caso.
- l) Licencia de Uso de Suelo

II. Bardas

- a) Solicitud dirigida al titular de Desarrollo Urbano.
- c) copia de identificación Oficial con Fotografía.
- d) Copia de comprobante de domicilio.
- f) Formato Único.
- g) Copia de Constancia de Alineamiento y No. Oficial.
- h) Licencia de uso de suelo o constancia de Zonificación.
- i) Bitácora de obra
- j) 2 tantos de planos a escalas debidamente acotados y especificados, señalando alzados, cortes esquemáticos, estructurales, ubicación dentro del predio, cimentaciones y detalles constructivos de importancia, firmados por responsable de obra (Proyecto ejecutivo)

III. Demolición

- a) Solicitud dirigida al titular de Desarrollo Urbano.
- b) Copia de identificación Oficial con Fotografía.
- c)Copia de comprobante de domicilio.
- d) Croquis de la Construcción existente, indicando el área a demoler.
- e) Memoria Descriptiva
- f) Carta compromiso del Propietario y del Prestador de Servicio, con Plan de Manejo y Programa de Demolición aprobados por la Dirección responsable de la Protección al Medio Ambiente.
- g) Programa original por escrito que indique orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la edificación.

h) 1 tanto de planos, doble carta del anteproyecto firmados por responsable de obra.

Obra Nueva
 PRESIDENCIA MUNICIPAL
 a) Solicitud dirigida al titular de Desarrollo Urbano.

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLALNEHUAYOCAN, VER 2022 - 2025
 SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLALNEHUAYOCAN, VER 2022 - 2025
 CONTRALORIA DEL AYUNTAMIENTO

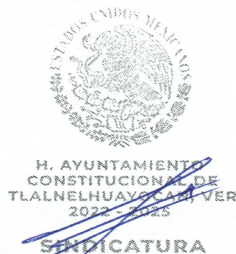
- c) copia de identificación Oficial con Fotografía.
- d) Copia de comprobante de domicilio.
- f) Formato Único.
- g) Copia de Constancia de Alineamiento y No. Oficial.
- h) Licencia de uso de suelo o constancia de Zonificación.
- i) Bitácora de obra
- j) 2 tantos de planos a escalas debidamente acotados y especificados, señalando alzados, cortes esquemáticos, estructurales, ubicación dentro del predio, cimentaciones y detalles constructivos de importancia, firmados por responsable de obra (Proyecto ejecutivo)

VI. Cambio de Proyecto

- a) Solicitud dirigida al titular de Desarrollo Urbano.
- b) Copia predial del año en curso.
- c) Copia de licencia de uso del suelo.
- d) Copia de autorización de la Lotificación y/o Relotificación.
- e) Formato Único.
- f) 2 tantos de planos a escalas debidamente acotados y especificados, señalando alzados, cortes esquemáticos, estructurales, ubicación dentro del predio, cimentaciones y detalles constructivos de importancia, firmados por responsable de obra (Proyecto ejecutivo)
- g) Copia de la licencia de construcción
- h) Licencia de uso de suelo o constancia de Zonificación

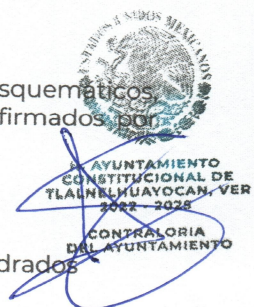
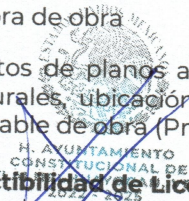
VII. Ampliación

- a) Solicitud dirigida al titular de Desarrollo Urbano.
- c) copia de identificación Oficial con Fotografía.
- d) Copia de comprobante de domicilio.
- f) Formato Único.
- g) Copia de Constancia de Alineamiento y No. Oficial.
- h) Licencia de uso de suelo o constancia de Zonificación.
- i) Bitácora de obra
- j) 2 tantos de planos a escalas debidamente acotados y especificados, señalando alzados, cortes esquemáticos, estructurales, ubicación dentro del predio, cimentaciones y detalles constructivos de importancia, firmados por responsable de obra (Proyecto ejecutivo)



VIII. Factibilidad de Licencia de Construcción de Fraccionamientos

- a) Oficio de solicitud con el detalle de las manzanas, cantidad de viviendas y superficie en metros cuadrados



- b) Copia de Oficio de Lotificación o Relotificación actual
- c) Copia de recibo de pago de derecho de factibilidad de licencia

X. Término de Obra

- a) Solicitud dirigida al titular de Desarrollo Urbano.
- b) Copia de Licencia de construcción.
- c) Copia de alineamiento y número oficial autorizado.
- d) Copia de predial en año en curso.
- e) Hojas de Bitácora firmada Perito por Responsable de Obra.
- f) Copia de Planos Arquitectónicos Autorizados y doblados en tamaño carta.

XI. Regularización

- a) Solicitud dirigida al titular de Desarrollo Urbano.
- b) Copia predial del año en curso.
- c) 2 tantos de planos a escalas debidamente acotados y especificados, señalando alzados, cortes esquemáticos, estructurales, ubicación dentro del predio, cimentaciones y detalles constructivos de importancia, firmados por responsable de obra (Proyecto ejecutivo)
- d) Hojas de Bitácora firmada Perito por responsable de Obra.

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

CAPÍTULO CUARTO. DE LAS FUSIONES Y SUBDIVISIONES

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

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

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

b) Cuando no se cumpla con la densidad y superficie mínima señalada para la zona en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente; en su caso, siempre que se trate de una situación de hecho. c) Cuando se genere servidumbre de paso.

d) Cuando las fracciones resultantes se pretendan ocupar con uso o modalidad distinta a la de habitación unifamiliar.

Artículo 82. No se requiere licencia para:

H. AYUNTAMIENTO
 CONSTITUCIONAL DE
 TLALNACUÁN, VER.
 2023 - 2025
 SINDICATURA

PRESIDENCIA

H. AYUNTAMIENTO
 CONSTITUCIONAL DE
 TLALNACUÁN, VER.
 2023 - 2025
 CONTRALORIA
 DEL AYUNTAMIENTO

I. Las fusiones de predios que tengan el mismo uso o destino del suelo.

II. Las subdivisiones cuyas fracciones resultantes tengan frente a vía pública y cumplan con el dimensionamiento del lote que derive de la densidad permitida por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, que en ningún caso será inferior a 105.00 metros cuadrados de superficie y 7.00 metros lineales de frente. Los Notarios podrán efectuar las subdivisiones que les sean solicitadas sin mediar licencia alguna, siempre que el número de fracciones resultantes no sea mayor de 4 fracciones.

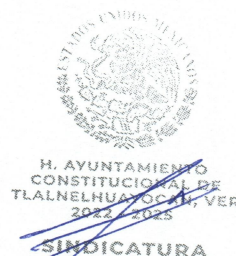
III. En el caso de que el predio a subdividir se ubique en zona no urbana o fuera del polígono de regulación de algún Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, la excepción a la que alude el párrafo anterior no será procedente y deberá obtenerse licencia para la subdivisión respectiva.

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

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

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

- I. Solicitud dirigida al titular de Desarrollo Urbano.
- II. copia de identificación Oficial con Fotografía.
- III. Formato Único.
- IV. Copia certificada de escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- V. Copia del predial.
- VI. Licencia de uso de suelo.
- VIII. Alineamiento y número oficial.
- IX. Croquis de localización.
- X. Plano de proyecto de fusión.
- XI. fotografías.
- XII. Carta Poder.
- XIII. Certificación de libertad de gravámenes.



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

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

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

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

I. En los casos de donación entre parientes por consanguinidad en línea recta, sin limitaciones de grado o en colateral hasta el cuarto grado. Los interesados deberán acreditar ante el Notario Público el parentesco a través de las actas de nacimiento correspondientes;

II. Enajenaciones referentes a fracciones de inmuebles, en que se efectuaron construcciones antes de la expedición de la Ley, pudiendo los interesados acreditarlo ante Notario Público mediante información testimonial de dominio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad o cualquier otro tipo de documento que acredite la antigüedad de las construcciones en las fracciones que se pretendan desprender, tales como contrato de luz, agua, teléfono, boleta catastral o aviso de terminación de obra.
La autoridad competente habrá de expedir la autorización cuando se trate de edificaciones existentes, solo cuando es viable la resolución estructural independiente o posible de independizarse de los segmentos construidos objeto de la separación.

III. En los casos de adjudicación de inmuebles por herencia o remate judicial, así como por la disolución y liquidación de sociedad conyugal, las Autoridades Judiciales al momento de resolver, deberán respetar lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento en lo que se refiere a la de partición de suelo.

IV. En los demás casos de conformidad con el Artículo 82 de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

CAPÍTULO QUINTO. DE LAS LOTIFICACIONES

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

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

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

II. Escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad

III. Predial actual

IV. Plano de anteproyecto de Lotificación con la información de:

- a) Poligonal y cuadro de construcción
- b) Cuadro de uso de suelo
- c) Cuadro de Lotificación
- d) Planos de rasantes

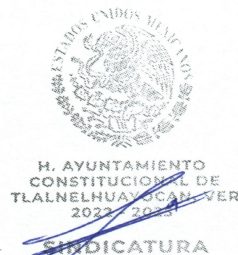
V. Archivo digital en AutoCAD del proyecto

VI. Memoria descriptiva del proyecto de Lotificación.

VII. Si es persona moral, Anexar: acta constitutiva de la empresa con Poder notarial e identificación oficial

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

I. Oficio de solicitud señalando el número de lotes, número de viviendas y superficie en metros cuadrados a trasladar.



II. Constancias de avance de obra de urbanización, expedidas por las dependencias competentes, según sea el caso. Las obras relativas a guarniciones, banquetas, vialidades y alumbrado deberán ser recibidas, previa verificación y garantía de su correcta ejecución por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano; las redes de agua y alcantarillado sanitario y pluvial, deberán recibirse por el área de Aguas Potables Municipal; la red de electrificación, invariablemente por la Comisión Federal de Electricidad; y

III. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la Autorización de traslado de dominio correspondiente.

IV. Copia del instrumento de garantía de las obras de urbanización.

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

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

CAPÍTULO SEXTO. FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS

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

Tipo de Uso	<ol style="list-style-type: none"> 1. Habitacional Interés Social 2. Habitacional Popular 3. Habitacional Medio; 4. Habitacional Residencial; 5. Habitacional Campestre urbano 6. Habitacional Campestre Agropecuario; 7. Industrial 8. Especial (cementeros)
Concentración de Viviendas por Lote	<ol style="list-style-type: none"> 1. Unifamiliares 2. Multifamiliares <ol style="list-style-type: none"> a. Dúplex b. Triplex c. Cuádruplex d. Modulo habitacional, que incluye agrupaciones hasta de seis viviendas e. Conjunto habitacional, cuando existan más de seis viviendas por lote
Etapas de Urbanización	<ol style="list-style-type: none"> 1. De urbanización continua 2. De urbanización progresiva. De entre los habitacionales sólo el Popular.

SECCIÓN PRIMERA. DE LA PUBLICACIÓN

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

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

II. Copia de Licencia de Uso de Suelo.

III. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental.

IV. Predial del año en curso.

V. Copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad acompañado de croquis de localización que identifique plenamente el predio, indicando superficie, medidas y colindancias, así como el croquis de localización por vía pública constituida.

VI. Certificado de anotaciones marginales expedido por la autoridad registral.

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNEHUAYUCÁN, VER
2022 - 2025
SINDICATURA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNEHUAYUCÁN, VER
2022 - 2025
CENTRALORIA
DEL AYUNTAMIENTO

VII. Plano topográfico que contenga la poligonal con superficie, niveles, medidas y colindancias acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad, debidamente avalado por perito responsable que este dado de alta en el Municipio de Tlalnahuayocan, Ver.

VIII. Deslinde del predio.

IX. Si es persona moral, Anexar acta constitutiva de la empresa con Poder notarial e identificación oficial

Artículo 94. Dicha orden de publicación deberá difundirse:

I. Por una sola vez en la Gaceta Oficial del Estado;

II. Por una sola vez en el periódico de mayor circulación de Xalapa; y

III. Por siete días naturales en la tabla de avisos del H. Ayuntamiento de Tlalnahuayocan, Ver.

SECCIÓN SEGUNDA. DE LA CONSTANCIA DE NO AFECTACIÓN

Artículo 95. La Constancia de No Afectación, se emitirá para hacer constar que los nuevos proyectos no tienen afectaciones sobre vía pública actual y/o futura, instalaciones o estructuras en propiedad o administración del Ayuntamiento de Tlalnahuayocan, Ver., según los Programa de Ordenamiento y/o Desarrollo Urbano vigentes para el Municipio, el Estado y la Federación. Para acceder a esta constancia, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

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

II. Copia de escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

III. Copia predial del año en curso.

IV. Constancia de zonificación.

V. Constancias de no afectación por C.F.E, CEMAS, PEMEX, C.N.A, INAH, CONAGUA o cualquier otro que le aplique.

VI. Croquis de localización del predio.

VII. Fotografías del predio.

SECCIÓN TERCERA. DE LA INTEGRACIÓN VIAL

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

I. Identificación de: vialidades de acceso controlado, regionales, primarias, secundarias, y terciarias o locales.

II. Criterios de integración vial entre áreas urbanas existentes o entre ellas y otras de nueva incorporación al desarrollo urbano; y

III. La previsión de nuevas vialidades que articulen las áreas de crecimiento del asentamiento humano y/o los libramientos necesarios.

Artículo 97. En la Constancia de Integración Vial se deberá dejar establecida la adecuada jerarquía vial, existente o proyectada, de ingreso al nuevo desarrollo o a la unidad territorial correspondiente, asegurando los flujos, las

condiciones de tránsito y la capacidad de las arterias proyectada con base en la población a beneficiar. La debida nivelación de superficies de rodamiento respecto de vialidades existentes a fin de fomentar la continuidad vial del asentamiento humano. La previsión del desalojo de aguas residuales y pluviales sin perjuicio de los asentamientos vecinos, así como las secciones viales suficientes, en rodamiento y banquetas, para alojar las redes de infraestructura básica y secundaria en espacios públicos.

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

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

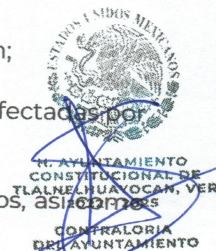
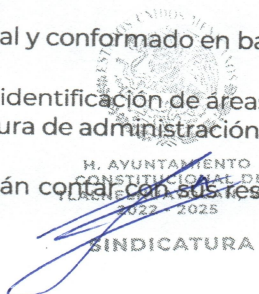
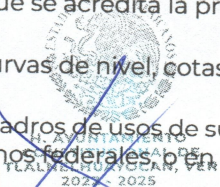
SECCIÓN CUARTA. DE LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL

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

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

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

- I. Formato único con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Predial actualizado
- III. Si es persona moral, anexar acta constitutiva de la empresa con Poder Notarial e Identificación Oficial.
- IV. Análisis del sitio realizado por el proyectista del fraccionamiento que contendrá por lo menos: análisis de pendientes, análisis de escurrimientos pluviales, corrientes y cuerpos de agua superficiales y subterráneos, datos hidrometeorológicos de la zona en que se ubica el predio, resistencia del terreno y localización de los puntos de conexión considerados factibles a las redes de infraestructura básica;
- V. Anteproyecto de Lotificación con Responsiva Técnica de perito responsable que este dado de alta en el Municipio de Tlalnahuayocan, conteniendo cuando menos;
 - a) Poligonal, vértices, superficie y cuadro de construcción del predio, acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad;
 - b) Curvas de nivel, cotas y secciones de terreno natural y conformado en base al proyecto de lotificación;
 - c) Cuadros de usos de suelo y lotificación, incluyendo identificación de áreas de donación y superficies afectadas por derechos federales, o en su caso, obras de infraestructura de administración Estatal, Municipal y Federal.
 - d) Todas las áreas de donación y afectaciones deberán contar con sus respectivas superficies y linderos, así como medidas remISIBLES al cuadro de usos de suelo;



- e) En el caso de lotes multifamiliares, especificar el número de viviendas contenidas en cada uno de ellos;
 - f) Secciones viales tipo en planta y corte;
 - g) Tipología de lotes;
 - h) Delimitación de etapas de urbanización en planta y cuadro; y
- i) El plano del proyecto deberá presentarse en formato electrónico, geo referenciado a coordenadas Datum WGS 84; así como 3 impresiones del mismo en la escala en la que resulten legibles todos los datos que allí consten. El plano deberá estar debidamente firmado por perito responsable que este dado de alta en el Municipio de Tlalnahuayocan, Ver.

VI. Constancia de derechos de vía en los casos que los predios se encuentren afectados por cuerpos de agua, vías de ferrocarril, líneas de alta tensión, ductos de PEMEX, vestigios arqueológicos, carreteras y demás que existan para el caso, debidamente emitidas por las autoridades competentes; y

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

VIII. El desarrollador deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en el Registro Público de la Propiedad de Tlalnahuayocan, la autorización de proyecto de lotificación derivada de esta sección.

SECCIÓN QUINTA. DE LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN Y RELOTIFICACIÓN PUNTUAL

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN SEXTA. DEL DICTAMEN TÉCNICO LEGAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. Comprobante del pago de los derechos.

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

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

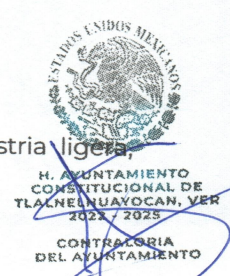
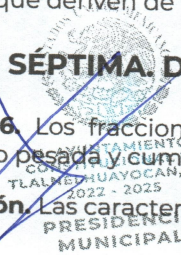
En caso de que por causa extraordinaria el plazo no fuera suficiente, el urbanizador podrá solicitar a la autoridad una prórroga que nunca será mayor a dos años.

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

SECCIÓN SÉPTIMA. DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES

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

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



- a) En los Fraccionamientos de industria ligera -no contaminantes- los lotes tendrán una superficie que fluctúe entre 1,000.00 y 2,500.00 metros cuadrados con frentes mínimos de 20.00 metros lineales;
- b) En los Fraccionamientos de industria mediana los lotes tendrán una superficie que fluctúa entre 2,500.00 y 10,000.00 metros cuadrados frentes de 50.00 metros lineales;
- c) En los Fraccionamientos de industria pesada los lotes tendrán como mínimo una superficie de 10,000.00 metros cuadrados recomendándose frentes de 100.00 metros.
- d) Los casos no comprendidos en los incisos anteriores se resolverán conforme a evaluación y criterios urbanos que señale el área de Desarrollo Urbano.

II. Usos y destinos. Hasta el tres por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento admitirá usos comerciales y de servicios. El COS permisible será del 0.60 y el CUS de 1.80.

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

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

- a) Red de agua potable y tomas por lote;
- b) Red de agua contra incendios. Se considerará por lo menos una toma siamesa por cuadra;
- c) Red de drenaje sanitario y reciclado de agua;
- d) Sistema de alcantarillado pluvial;
- e) Sistema de tratamiento de aguas residuales industriales aprobado por la autoridad competente;
- f) Red de energía eléctrica;
- g) Red de alumbrado público;
- h) Guarniciones y banquetas;
- i) Pavimentación de calles;
- j) Jardinería y arborización;
- k) Espuela de ferrocarril, en su caso;
- l) Señalamiento y nomenclatura; y
- m) Casetas de vigilancia.

SECCIÓN OCTAVA. DE LOS FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES

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

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

- a) Lote individual; las dimensiones mínimas serán 1.50 por 2.50 metros
- b) la distancia mínima entre los lotes será de 0.90 metros.
- c) La altura máxima permitida será de 0.40 metros.

II. Usos y destinos.

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



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLAXIQUILCO, VER
2022 - 2025
SINDICATURA



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLAXIQUILCO, VER
2022 - 2025
CONTRALORIA
DEL AYUNTAMIENTO

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

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

- a) Red de agua con hidrantes distribuidos en toda la superficie vendible, a una distancia no mayor de 50.00 metros entre sí;
- b) Conexión a drenaje sanitario de las áreas que así lo requieran y/o sistema de tratamiento de aguas residuales para uso de sanitarios públicos en áreas comerciales;
- c) Red de alcantarillado pluvial;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas; y
- h) Mobiliario urbano: Señalamiento y nomenclatura; casetas de vigilancia; bancas cubiertas y descubiertas, depósitos de basura, entre otros.

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

CAPÍTULO SÉPTIMO. DE LAS GARANTÍAS

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

I. Fianza;

II. Hipoteca; y/o

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

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

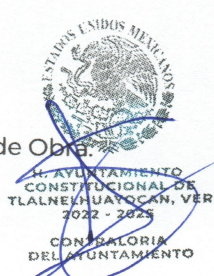
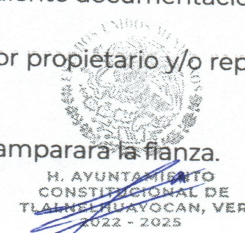
I. Formato único con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.

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

III. Oficio Lotificación o Relotificación actual

IV. Presupuesto de obra (con fecha de elaboración no mayor a un mes) firmado por el Perito responsable de Obra.

V. Croquis de localización en doble carta indicando la ubicación de las manzanas y lotes.



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

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

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

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

En los tres casos, los derechos de reclamo de garantía se ejercitarán a través del H. Ayuntamiento de Tlalnahuayocan, Ver. Cumplidas las obligaciones, quien garantiza podrá solicitar la cancelación de la garantía, dependiendo de la forma por la que hubiera optado.

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

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

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

CAPÍTULO OCTAVO. DEL TRASLADO DE DOMINIO Y ENAJENACIÓN DE LOTES

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

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

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

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLALNAHUAYOCAN, VER. 2022 - 2025 SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLALNAHUAYOCAN, VER. 2022 - 2025 SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

Artículo 118. Conforme se concluyan las obras de urbanización, el fraccionador y/o desarrollador, podrá solicitar que le sean recepcionadas las obras de urbanización e infraestructura por parte de las entidades u órganos de operación respectivos. Para tal efecto, deberá otorgar fianza como garantía del correcto funcionamiento y/o vicios ocultos de aquéllas. Asimismo, podrá solicitar reducción de la fianza de urbanización que será sustituida por la fianza de vicios ocultos.

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

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

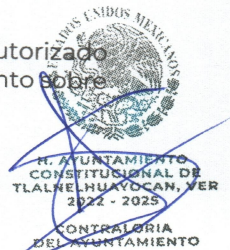
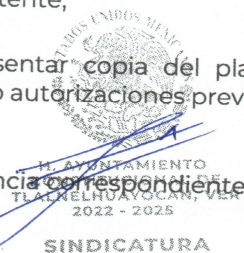
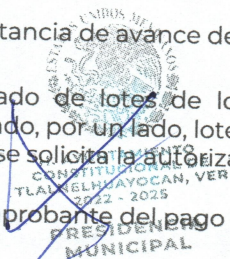
Artículo 120. El fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar ante las entidades u órganos de operación respectivos, la recepción de las obras de urbanización e infraestructura por etapas del fraccionamiento y/o en su totalidad, en tanto se encuentren contenidas en el proyecto de Lotificación autorizado,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

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

Artículo 121. El desarrollador podrá solicitar autorización para enajenar o trasladar el dominio de los lotes restantes hasta alcanzar un noventa por ciento del total de ellos, incluido el veinticinco por ciento inicial. Conforme presente las actas de entrega-recepción parcial o total, expedidas por la autoridad competente, siempre y cuando existan las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas, así como la escritura de donación a favor del H. Ayuntamiento de Tlalnahuayocan, Ver., posteriormente, se liberará el diez por ciento restantes.

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

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



CAPÍTULO NOVENO. DE LAS DONACIONES

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

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

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

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

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

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

Se entenderá como no procedente el cambio de uso de suelo en estos predios, debiéndose incluir en las escrituras correspondientes su finalidad única como equipamiento urbano particular. Los terrenos destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al quince por ciento.

CAPÍTULO DÉCIMO. DEL ACTA DE ENTREGA FINAL

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

- I. Copia Certificada de la Escrituras del Terreno con Libertad de Gravamen y Certificado de Notas Marginales.
- II. Copia de predial actualizado.
- III. Acta de recepción del Alumbrado Público, emitido por el área de Servicios Municipales.
- IV. Acta de recepción de guarniciones, banquetas y pavimentación del área de Desarrollo Urbano Municipal.
- V. Plano proyecto utilizado por CMAS, en su caso, de las redes de agua potable, alcantarillado, sanitario y alcantarillado pluvial.

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLAQUEPÁN, VER
2022 - 2025
PRESIDENCIA
MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLAQUEPÁN, VER
SINDICATURA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLAQUEPÁN, VER
2022 - 2025
PRESIDENCIA
MUNICIPAL

VI. Acta de entrega de recepción de las áreas de donación donde se ubiquen las infraestructuras de agua potable y drenaje sanitario (tanques, plantas, bombas, etc.), redes de agua potable, pluvial y alcantarillado sanitario de CMAS, en su caso.

VII. Planos proyecto autorizado por la C.F.E. de las redes eléctricas

VIII. Acta de recepción de instalaciones eléctricas emitido por la C.F.E.

IX. Plano indicando áreas de vialidad, guarniciones y banquetas con respectivas medidas.

X. Presupuesto de infraestructura de fraccionamiento (guarniciones, banquetas, pavimentación, alumbrado público, señalamiento y nomenclatura, jardinería mayor y menor) para fijar montos para las fianzas de garantía.

XI. Fianza de cumplimiento.

XII. Fianza de garantía.

XIII. Croquis individuales de las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes marcando medidas, colindancias y superficie.

XIV. Plano del Fraccionamiento en Archivo Digitalizado Georreferenciado con el dato marcado por el área de Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO. DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

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

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

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

I. Los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves de que conste un inmueble o que hubieran sido construidos en un predio con partes de uso común, sean susceptibles de adjudicar a distintos propietarios;

II. El propietario de un inmueble lo divida en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves para enajenarlos a distintas personas y deje uno o varios elementos de uso y propiedad común indivisible;

III. Se establezca por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables.

IV. Se subdivida una copropiedad en dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan en copropiedad bienes y áreas comunes;

V. El inmueble construido en un lote familiar se divida en dos o más unidades de propiedad exclusiva y compartan en copropiedad bienes y áreas comunes, o;

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

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

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

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

- I. Formato único con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.
- II. Licencia de Uso de suelo
- III. Copia certificada por el Registro Público de la Propiedad, de las escrituras.
- IV. Certificado de Libertad de Gravamen, emitido por el Registro Público de la Propiedad
- V. Copia de Predial del año en curso
- VI. Licencia de Construcción emitido por el área de Desarrollo Urbano
- VII. Alineamiento y Numero Oficial emitido por el área de Desarrollo Urbano
- VIII. Planos Arquitectónicos
- IX. Memoria Descriptiva del Condominio que contendrá los croquis del condominio, así como de áreas privativas y comunes, cuadro de indivisos y firmada por Perito responsable de Obra.
- X. Proyecto del Reglamento de Condominio y Administración (firmado por el propietario o representante legal).
- XI. Original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble, signada por un perito responsable con cédula profesional y refrendo en el Municipio.
- XII. Fotografías del inmueble de las áreas de uso común, fachadas e interiores, pegadas o impresas en hojas blancas.
- XIII. Avalúo de la construcción por un Perito Valuador con cédula profesional
- XIV. Fianza de garantía
- XV. Recibo de pago por concepto de Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio
- XVI. Traslado de dominio (solo fraccionamientos)
- XVII. Si es persona moral:
 - a) Anexar Acta Constitutiva de la Empresa
 - b) Poder Notarial e Identificación Oficial
- XVIII. Solicitud debidamente elaborada dirigida al titular de Desarrollo Urbano



H. AYUNTAMIENTO
MUNICIPAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
PRESIDENCIA
MUNICIPAL

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
SINDICATURA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
CONTROLORIA
DEL AYUNTAMIENTO

XIX. Copia de identificación oficial con fotografía vigente

XX. Copia de comprobante de domicilio con vigencia no mayor a 3 meses

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

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

Artículo 138. El área de Desarrollo Urbano deberá dar respuesta a toda solicitud en un plazo no mayor a 10 días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de la presentación de la solicitud debidamente requisitada.

Las constancias, permisos y licencias, contempladas en el presente Reglamento, que su vigencia no se encuentre establecida, ésta será de un año, a partir de su emisión, o de acuerdo a lo que se establezca en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente del municipio.

Los trámites a que se refiere el presente reglamento, se ingresarán, gestionarán, orientarán, recepcionarán y entregarán sus resoluciones a través de la Ventanilla Única.

TÍTULO SEXTO. SUSTENTABILIDAD DEL DESARROLLO URBANO Y DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO ÚNICO. DE LA SUSTENTABILIDAD

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

- I. Satisfacer necesidades presentes sin crear problemas medioambientales y sin comprometer la demanda de generaciones futuras.
- II. Optimizar los recursos naturales y aplicar sistemas de edificación que minimicen el impacto ambiental de los edificios sobre el medio ambiente y sus habitantes.
- III. Adoptar nuevas normas para construcción sustentable: el incremento de aislamiento en los edificios a través tanto de materiales y del uso del color, aprovechamiento de la ventilación cruzada en los espacios, utilización de aleros y
- IV. Aplicar sistemas de ahorro, por ejemplo, en calentadores solares de agua, lámparas ahorradoras, dispositivos para abatir el consumo de agua (sanitarios ecológicos y controles en grifos), entre otros.

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

Artículo 141. Los Criterios de Sustentabilidad a considerar serán:

SECRETARÍA DE GOBIERNO
H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNEHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
PRESIDENCIA
MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNEHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNEHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
CONTRALORIA
DEL AYUNTAMIENTO

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

a) Racionalizar el consumo de agua: El cual se logrará con la implementación de dispositivos que reduzcan la cantidad y el desperdicio de agua, en las labores domésticas. Para lo cual se propone la instalación de los reguladores, aspersores y aparatos sanitarios de menor consumo, y la instalación de redes hidráulicas y sanitarias con mayores eficiencias.

b) Adoptar usos alternativos del agua: el uso de fuentes abastecedoras alternativas como la captación y almacenamiento de aguas lluvias, la utilización de aguas subterráneas y la recirculación de aguas grises en el sistema de la vivienda. Las aguas provenientes de estas fuentes deben ser utilizadas para actividades que no requieran potabilización. Como aguas grises se identifican las provenientes de duchas, lavamanos y lavaderos, a las cuales se les puede aplicar un tratamiento sencillo mediante el uso de filtros y trampas de grasas y sólidos. Estas aguas son útiles en la limpieza del lugar, riegos y desagües sanitarios.

c) La captación de aguas lluvias como alternativa de abastecimiento utilizada para labores domésticas. Este tipo de agua puede ser purificada para consumo humano con la filtración por arena, carbón activado o antracita

d) Minimizar Vertimientos: Aplicable principalmente en las etapas de construcción y vida útil de las viviendas, se busca reducir el caudal de vertimientos y su carga contaminante, mediante acciones previstas en el diseño y la construcción, relacionadas con la separación de aguas lluvias y aguas servidas, y con la aplicación de trampas de sólidos y grasas antes de verterlas a las redes de alcantarillado.

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

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

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

b) Alternativas de restitución y ocupación del suelo: Identificar alternativas de ocupación del suelo urbanizado que se encuentra en deterioro y presenta un desarrollo constructivo precario o deficiente. Dentro de ellas, se promoverá la rehabilitación de estructuras o edificios abandonados o en ruina, y la redensificación de construcciones de un piso, generando viviendas multifamiliares, de manera que se aproveche la estructura de servicios instalada y se evite la expansión urbana.

c) Manejar el impacto ambiental por el desarrollo constructivo de vivienda: Manejar y prevenir el deterioro producido por la localización de la vivienda teniendo en cuenta el uso potencial del suelo, los ecosistemas presentes y la generación de impactos ambientales por excavaciones y movimientos de tierras en los procesos constructivos de vivienda y por la disposición final de residuos de la construcción.

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLAXELHUAYOCAN, VER.
2022 - 2025
**PRESIDENCIA
MUNICIPAL**

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLAXELHUAYOCAN, VER.
2022 - 2025
SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLAXELHUAYOCAN, VER.
2022 - 2025
**CONTRALORIA
DEL AYUNTAMIENTO**

III. Para el aprovechamiento de los materiales en la vivienda urbana donde los criterios para la selección de los materiales deben incluir aspectos como: la estética, el rendimiento y la disponibilidad a nivel local, sumados a las condiciones de sostenibilidad ambiental que presentan en cuanto a los impactos ambientales locales y globales generados en su producción y la energía incorporada.

a) Racionalizar el uso de materiales: Determinar las características y condiciones de uso apropiado de los diversos materiales y su aplicación en procesos de construcción sustentables.

b) Sustituir materiales y procesos de alto impacto: Reemplazar progresivamente los materiales que en los procesos constructivos presentan mayores impactos ambientales, consumos energéticos, emisiones contaminantes o componentes nocivos, por productos con menor impacto ambiental.

c) Manejar el impacto ambiental: Reducir los desperdicios y sobrantes producidos por falta de planeación o control en la ejecución de las obras, reutilizar o promover el reciclaje de sobrantes y disponer adecuadamente los subproductos y residuos.

IV. Para la dotación de energía en la vivienda urbana: En la actualidad la mayor fuente de energía de consumo doméstico es la electricidad, aunque ésta es un energético que no contamina el medio ambiente al ser utilizada, es necesario poner atención en los procesos que se surten para producirla y transportarla hasta el lugar de uso. Lo anterior implica establecer acciones que impliquen la disminución de su consumo, el cual fácilmente puede verse incrementado por actividades de climatización forzada y defectos de iluminación natural en proyectos de vivienda mal planeados. Un proyecto sustentable entonces, buscará el aprovechamiento de fuentes alternativas como la eólica y la solar, la iluminación natural y la inclusión de conceptos de bioclimática en los diseños de las viviendas.

a) Racionalizar el uso de energía: Enfocado a definir criterios de diseño, que establezcan las condiciones básicas para el menor consumo de energía en la etapa de uso de la vivienda, implementando conceptos de diseño bioclimático como la correcta iluminación y ventilación natural, eficiencia del asoleo (estrechamente relacionado con los materiales y su inercia térmica) y el uso racional y eficiente de la energía eléctrica.

b) La iluminación y ventilación natural de los espacios habitacionales y el uso pasivo de la radiación solar, son criterios básicos del diseño arquitectónico, ya que de estas variables dependen las condiciones de confort ambiental (visual, higrotérmico -aire húmedo- y calidad del aire) en las viviendas, que representan un mejor bienestar a sus ocupantes y una menor demanda energética, en la medida que reducen el uso de la iluminación artificial y de equipos mecánicos de calefacción, ventilación o refrigeración, de alto consumo.

c) Sustituir con sistemas energéticos alternativos: Se orienta a promover la adopción de sistemas que permitan el aprovechamiento de las fuentes no convencionales de energía o fuentes de energía renovable tales como la energía solar, geotérmica, eólica y la de biomasa, sumadas a los pequeños aprovechamientos hidroenergéticos.

d) La producción de energías limpias, alternativas y renovables, se convierte en una necesidad para el consumo humano, de tal manera que se pueda hacer conversión de tecnologías, previendo la terminación de las reservas fósiles con el beneficio que las fuentes alternativas son más sustentables, puesto que generan menos impactos al medio ambiente.

e) Manejar el impacto ambiental por el consumo energético: Dentro de vivienda, el mayor impacto ambiental causado por el consumo energético, se registra durante su uso y es en los ciudadanos (usuarios) en quienes recae la mayor responsabilidad para un eficiente consumo energético. Es indispensable para el cumplimiento de este objetivo, que las instalaciones y dispositivos eléctricos, se entreguen en óptimas condiciones y sean de la mejor calidad, para evitar pérdidas energéticas o generación de accidentes.

Artículo 142. El área de Desarrollo Urbano podrá realizar visitas de inspección, verificación o vigilancia para comprobar el cumplimiento de este Reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables en la materia; y en su caso, podrán ordenar y ejecutar las medidas de seguridad y sanciones previstas en este Reglamento.

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

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
PRESIDENCIA
MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
CONTRALORIA
DEL AYUNTAMIENTO

TÍTULO SÉPTIMO. DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO PRIMERO. DE LAS ACCIONES DE VIVIENDA

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

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

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

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

SECCIÓN PRIMERA. DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

Artículo 147. El área de Desarrollo Urbano, promoverá la asistencia técnica a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de:

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

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

Artículo 149. El área de Desarrollo Urbano fomentará el desarrollo de programas de vivienda dirigidos a:

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

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

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

SECCIÓN SEGUNDA. DE LA CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
PRESIDENCIA
MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
SECRETARÍA
DEL AYUNTAMIENTO

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

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LA VIVIENDA RURAL

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

Artículo 155. Las acciones en materia de vivienda rural, podrán realizarse en predios de los beneficiarios de las comunidades, privilegiando el espacio y adecuándolas al número de integrantes promedio, como a los usos y costumbres de la familia rural, al clima y a las preferencias de diseño y uso de materiales locales; procurando mejorar la calidad y las condiciones de habitabilidad de la vivienda. La promoción social y la organización de los beneficiarios será un requisito previo a estas acciones.

TÍTULO OCTAVO. DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES PECUNIARIAS

Artículo 184. El área de Desarrollo Urbano, en los términos de este capítulo, sancionará con multas a los propietarios, a los Peritos Responsables y Corresponsables de Obra, por las infracciones comprobadas en las visitas de supervisión, las que se deberán cubrir en la caja receptora, de la tesorería municipal. La imposición y el cumplimiento de las sanciones, no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hubieren dado motivo al levantamiento de la infracción. Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordena la autoridad en los casos previstos en este Reglamento, e independientemente de la responsabilidad civil y/o penal que resulte.

MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2026

SINDICATURA

CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2026

CONTROLORIA
DEL AYUNTAMIENTO

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

Artículo 186. El área de Desarrollo Urbano, para fijar la sanción deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido, basado en el Salario Mínimo Vigente para la Zona.

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

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

I. Con multa equivalente de 10 a 150 días de salario mínimo general vigente en la zona, cuando:

- a) Realice o haya realizado, sin contar con la licencia correspondiente, obras, instalaciones, demoliciones o modificaciones en edificaciones o predios de propiedad pública o privada;
- b) En la obra o instalación no muestre indistintamente, a solicitud del supervisor, copia de la licencia de construcción, los planos sellados y la bitácora de obra, en su caso;
- c) Se ocupe temporalmente con materiales de cualquier naturaleza la vía pública, sin contar con el permiso o autorización correspondiente;
- d) Se obstaculice o se impida en cualquier forma las funciones de los supervisores urbanos;
- e) No se prevea la instalación de ventilación natural y/o artificial requerida en las obras que así lo requieran;
- f) Aumentar el área de un predio o construcción sobre la vía pública.

II. Con multa equivalente de 151 a 350 días de salario mínimo general vigente en la zona, cuando:

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

III. Con multa equivalente de 351 a 400 días de salario mínimo general vigente en la zona, cuando:

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

IV. Con multa equivalente de 401 a 700 días de salario mínimo general vigente en la zona, cuando

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNEHUAYOCÁN, VER.
2022 - 2025
PRESIDENCIA
MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNEHUAYOCÁN, VER.
2022 - 2025
SINDICATURA

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNEHUAYOCÁN, VER.
2022 - 2025
CONTABILORIA
DEL AYUNTAMIENTO

a) Haya hecho uso de documentos apócrifos para obtener la expedición de licencia de construcción, permisos o autorizaciones, durante la ejecución y ocupación de la edificación;

b) En la ejecución de la obra o instalación y sin previa autorización de la autoridad competente se dañe, mutile o demuela algún elemento de edificaciones consideradas patrimonio artístico, histórico o cultural, además de la reposición del daño de las piezas mutiladas o demolidas, con las características de dimensiones, materiales y acabados de las piezas originales o los que en su caso indiquen las autoridades federales o locales, en el ámbito de sus atribuciones;

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

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

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

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

CAPÍTULO TERCERO. DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN.

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

El Cabildo o el área de Desarrollo Urbano podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

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

La revocación será pronunciada por esta autoridad, de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad. No se configurará la resolución afirmativa ficta, tratándose de peticiones que impliquen la adquisición de la propiedad o posesión de bienes del Estado, municipios u organismos autónomos; y la autorización de fraccionamientos o subdivisiones de terrenos de conformidad con el Artículo 159 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Estado o en su caso, en la página oficial y por estrados del H. Ayuntamiento de Tlalnahuayocan, Veracruz de observancia general obligatoria.

H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNEHUAYOCAN, VER
2022 - 2025

SINDICATURA



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNEHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
CONTRALORIA
DEL AYUNTAMIENTO

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

Artículo Tercero. Las acciones autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor del Presente Reglamento, se determinarán conforme a las autorizaciones que las amparan.

Artículo Cuarto. En lo no dispuesto en este reglamento, se acogerá lo establecidos en la Ley de Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su Reglamento.

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

El presente Reglamento se expide de conformidad con los artículos 34, 35 fracción XIV y 60 fracción II de la Ley Orgánica del Municipio Libre para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Dada en la sala de sesiones del Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Tlalnahuayocan, Veracruz; con fecha uno del mes de febrero del año dos mil veintitrés.

