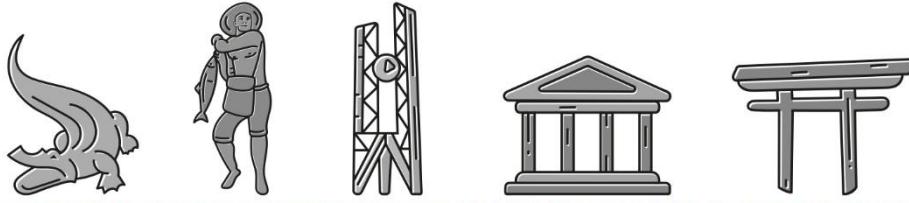




REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE ZIHUATANEJO DE AZUETA, GUERRERO.



ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES.....	5
Capítulo Único Objeto, Facultades de la Autoridad y Conceptos Generales.	5
TÍTULO SEGUNDO DEPARTAMENTO DE GESTIÓN Y CONTROL URBANO;	17
Capítulo Único.....	17
TÍTULO TERCERO DEPARTAMENTO JURÍDICO	20
Capítulo Único.....	20
TÍTULO CUARTO DEPARTAMENTO DE VENTANILLA DE GESTIÓN;	21
Capítulo Único.....	21
TÍTULO QUINTO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN.	22
Capítulo Único.....	22
TÍTULO SEXTO DEPARTAMENTO DE INSPECCIÓN URBANA;.....	23
Capítulo Único.....	23
TÍTULO SÉPTIMO DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES DE DESARROLLO URBANO.	25
Capítulo I Disposiciones Generales	25
Capítulo II Licencia de Construcción.....	28
Capítulo III Licencia de Demolición.....	32
Capítulo IV Licencia de Ocupación.	34
Capítulo V Licencia de Fusión de Predios.....	35
Capítulo VI Licencia de Subdivisión de Predio.	36
Capítulo VII Licencia de Fraccionamiento.	36
Sección I Licencia de Urbanización.	39
Sección II Licencia de Relotificación.	40
Capítulo VIII Constancia de Uso de Suelo.....	41

Capítulo IX Constancia de Alineamiento.	42
Capítulo X Constancia de Número Oficial.	43
Capítulo XI Constancia de Congruencia de Uso de Suelo para Zona Federal Marítimo Terrestre.	44
Capítulo XII Constancia de Registro y Refrendo de Directores Responsables de Obra y Corresponsables.	46
Sección I Del Director Responsable de Obra	46
Sección II De los Corresponsables	49
Sección III De la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables.	53
Capítulo XIII Deslinde de Terreno.	55
Capítulo XIV Opinión Técnica de Factibilidad de Condominio.	56
Capítulo XV Opinión Técnica de Factibilidad de uso de suelo para giro comercial.....	57
Capítulo XVI Permiso de Colocación de Anuncios Publicitarios.....	58
Capítulo XVII Permiso de Ruptura de Vía Pública.	60
Capítulo XVIII Permiso de Colocación de Servicios de Telecomunicaciones Subterráneas, Superficiales o Aéreas.....	62
Capítulo XIX Resolutivo de Cambio de Uso de Suelo.	62
TÍTULO OCTAVO DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.....	64
Capítulo I De las Visitas de Inspección.....	64
Capítulo II Medidas de Seguridad	65
Capítulo III De las Sanciones	67
TÍTULO NOVENO DE LOS MEDIOS DE DEFENSA.....	74
Capítulo Único.....	74
TRANSITORIOS.....	74
TABULADOR DE MULTAS	75

La ciudadana **C.P. Lizette Tapia Castro**, Presidente Municipal Constitucional de Zihuatanejo de Azueta, Estado de Guerrero, con fundamento en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 178 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 72 y 73 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero respectivamente.

H A C E S A B E R

Que el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Zihuatanejo de Azueta, de conformidad con las bases normativas establecidas por el H. Congreso del Estado y en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 178 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 61 fracciones III y XXVI de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero; fue aprobado el Proyecto del Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.

C O N S I D E R A N D O S

PRIMERO. Que el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Ayuntamientos tendrán facultades para aprobar las Leyes en materia municipal, que deberán expedir las legislaturas de los estados, los Bandos de Policía y Gobierno, los Reglamentos, Circulares y Disposiciones Administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

SEGUNDO. Que en el artículo 178 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, se establece la facultad reglamentaria de los Ayuntamientos, para aprobar los reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general para la administración pública que aseguren, además, la participación ciudadana.

Por lo anteriormente expuesto, el H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio Zihuatanejo de Azueta, Guerrero, tiene a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE ZIHUATANEJO DE AZUETA, GUERRERO.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Único Objeto, Facultades de la Autoridad y Conceptos Generales.

Artículo 1. Este ordenamiento es de orden público, interés social y observancia obligatoria, establece las disposiciones que regirán en materia de desarrollo urbano, y las medidas conforme las cuales la administración pública ejercerá sus atribuciones dentro del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, de conformidad con la Ley 790 de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el Estado de Guerrero.

Artículo 2. Son autoridades para el cumplimiento del presente reglamento:

- I. El (la) Presidente Municipal;
- II. El Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano;
- III. Los Inspectores adscritos a la Dirección de Desarrollo Urbano; y
- IV. El personal necesario para dirigir y cubrir las áreas operativas y de servicios administrativos y aquellos autorizados por cualquiera de las autoridades descritas en el presente artículo.

Artículo 3. El presente reglamento establece el conjunto de normas, disposiciones, lineamientos urbanísticos que regulan en materia de desarrollo urbano en el Municipio de Zihuatanejo de Azueta, y tiene por objeto:

- I. Precisar conforme a las atribuciones de la autoridad municipal los requisitos para el otorgamiento de licencias y permisos de uso del suelo, construcción, uso de edificación, fraccionamientos, fusiones, subdivisiones, lotificaciones, relotificación, urbanización aprobación de la constitución de régimen de propiedad de condominio, así como las demás marcadas en el presente reglamento;

- II. Fomentar los principios de regulación ambiental de los asentamientos humanos, en coordinación con la Dirección de Medio ambiente y Recursos Naturales, y el Instituto Municipal de Ecología;
- III. Definir las medidas de prevención, control, seguridad y las sanciones a cargo del Municipio en materia de desarrollo urbano; y
- IV. Todas aquellas, que derivado de las actividades propias de la Dirección de Desarrollo urbano se generen.

Artículo 4. Para efectos de este reglamento se entiende por:

Accesibilidad: Las medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas, en especial aquellas que presenten algún tipo de discapacidad, en igualdad de condiciones con los demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información, y otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales.

Acción Urbanística: Los actos o actividades tendentes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de desarrollo urbano o cuentan con los permisos correspondientes, comprendiendo la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.

Cambio de Uso de Suelo: Se entiende como la modificación de los coeficientes de ocupación, densidad y utilización del suelo, a las previamente autorizadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Modificación de Uso de Suelo: Son las obras para adecuar el tipo de uso de suelo o reactivar alguno que ya esté dado de baja el giro correspondiente.

Alineamiento de la Edificación: Límite interno de un predio con frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable.

Alineamiento: Es la traza del terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados.

Número Oficial: Es la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas, y predios en su jurisdicción, de acuerdo a los planos aprobados por la Dirección de Desarrollo Urbano.

Alteraciones y Modificaciones: Se refieren a las transformaciones que presenta un bien inmueble producto de las adaptaciones a los diversos usos a que ha estado sometido durante su vida útil.

Ampliación: La construcción para aumentar las áreas construidas de una edificación.

Áreas de Cesión para Destinos: Espacios de tierra que determinan los planes y programas de desarrollo urbano y los proyectos definitivos de urbanización, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad y establezca la autoridad.

Áreas de Protección del Patrimonio Cultural Urbano: Son las áreas zonificadas de los Planes de Desarrollo Urbano Municipales, que contienen dentro de sus perímetros bienes o valores del patrimonio cultural urbano; estos bienes tangibles o no, pueden ser de valor arqueológico, histórico, artístico, fisonómico, ambiental o de protección, así como naturales o para el desarrollo sostenido y sustentable; siendo obligatoria su conservación, protección, preservación, mejoramiento, restauración, recuperación, rehabilitación o reanimación en coordinación con autoridades y particulares de acuerdo a las ordenamientos legales y reglamentarios aplicables a la materia.

Áreas y Predios de Conservación Ecológica: Las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas.

Asentamiento Humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

Autorización: Acto regulativo mediante el cual se aprueba un plan, programa, proyecto o estudio, para su aplicación o a fin de ejecutar las obras o realizar las acciones urbanísticas objeto del presente ordenamiento.

Banqueta: Parte de una vía pública destinada al tránsito peatonal.

Bienes Patrimoniales: Los susceptibles de conservación por su valor arqueológico, histórico, artístico cultural o ambiental.

Centros de Población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas, dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

Clasificación de Construcción: Consiste en la ubicación de la edificación dentro de los diferentes rangos y categorías de acuerdo a su valor arquitectónico y a los rubros contemplados en la legislación para este objeto.

Comisión: Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, responsable de acreditar el registro de directores responsables de proyectos y obras en sus diferentes especialidades, integrada por funcionarios municipales y representantes de los colegios de arquitectos, ingenieros civiles, así como de profesiones afines.

Condominio: Se denomina condominio al régimen jurídico de propiedad que otorga el dominio de un inmueble que pertenece proindiviso de manera común a varias personas copropietarias.

Conservación: La acción tendente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.

Constancia: Es el documento oficial donde se especifica la zonificación, uso de suelo, altura y porcentaje de área libre debido a su ubicación conforme al Plan vigente.

Construcción: Es un proceso de edificación, fabricación o desarrollo de obra de ingeniería o arquitectura, que implica la creación, reforma, reparación o ampliación de infraestructura.

Crecimiento: La acción tendente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población.

Crecimiento Urbano: La expansión espacial y demográfica de la ciudad, ya sea por extensión física territorial del tejido urbano, por incremento en las densidades de construcción y población, o por ambos aspectos; esta expansión puede darse en forma anárquica o planificada.

Demolición: Acción de deshacer o derribar cualquier tipo de construcción.

Densidad de Construcción: Es el porcentaje de área construida en un terreno o zona determinada.

Densidad de Población: Número de habitantes por kilómetro cuadrado.

Desmontaje: Retiro de estructuras o cubiertas ligeras.

Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano.

Determinaciones de Usos, Destinos Y Reservas: Son actos de derecho público establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, a fin de clasificar las áreas y predios del Municipio de Zihuatanejo de Azueta y establecer las zonas donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos.

Dictamen de Factibilidad De Servicios Hidráulicos: Certificado solicitado al organismo operador del agua potable del Municipio, para la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, y drenaje, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura instalada para su prestación.

Dirección: A la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.

Director Responsable de Obra: Es el profesional independiente certificado auxiliar de la administración pública, quien funge como principal responsable de la observancia y cumplimiento de la normas técnicas y legales aplicables en los procesos de planificación, diseño, ejecución y terminación de obras, incluyendo proyectos de lotificación, subdivisión, fusión y relotificación de lotes, así como la creación de fraccionamientos.

Elementos Urbanos: Es cualquier componente físico, que forma parte de un entorno urbano, bien sea construido por el ser humano o de carácter natural, que contribuye a la configuración y función de una ciudad.

Espacio Público: Las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito.

Estado de Conservación: Se entiende a la condición general de la edificación debido a causas naturales o por mantenimiento; clasificándose dentro de esta categoría como: nuevo, bueno, medio, regular, reparaciones sencillas, reparaciones medias, reparaciones importantes, daños graves, en desecho e inservibles.

Manifestación del Impacto Ambiental: El documento mediante el cual se da a conocer con base en estudios, el impacto ambiental, significativo y potencial que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo.

Municipio: Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.

Fusión: La autorización por parte del Ayuntamiento, para la unión de dos o más terrenos colindantes para formar un solo predio, en un centro de población.

Licencia: Documento oficial expedido por la autoridad municipal competente, previo pago de derechos establecidos en la Ley de Ingresos vigente, que establecen de manera específica derechos y obligaciones que debe cumplir el solicitante, dentro de un plazo establecido.

Ley: Ley número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Ley de Ingresos: Ley de ingresos para el Municipio de Zihuatanejo de Azueta vigente.

Imagen Urbana: El resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socio económicas de una localidad, más las originarias por los ocupantes de ese ámbito en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas que los motivan. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones, como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores históricos de una localidad que den una visión general o parcial de sus características.

Infraestructura Básica: Los sistemas y redes de organización, distribución de bienes y servicios en los centros de población, incluidas aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión.

Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.

Nomenclatura: Los nombres oficiales de los sitios, calles y avenidas del Municipio.

Normas: Normas Técnicas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero 2023.

Reglamento de Paisaje Urbano: Es la reglamentación municipal mediante la cual se conserva, preserva y protege la imagen urbana, ejes y perspectivas visuales en movimiento del patrimonio cultural urbano; fortaleciendo identidad y arraigo, respetando fisonomía y unidad al medio ambiente coherente; evitando deterioro, caos y desorden de los espacios urbanos tradicionales.

Obras de Edificación: Todas aquellas acciones de adecuación espacial, públicas o privadas, necesarias a realizar en el suelo urbanizado, siendo obligatorio con antelación el dictamen o permiso de uso o destino de suelo.

Opinión Técnica: Resolución emitida por la autoridad municipal competente.

Patrimonio Histórico, Cultural y Natural: Los sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente.

Predio: Propiedad de terreno urbano, rústico sin construcción.

Preservar: Acción especializada correspondiente a la conservación, que se realiza con los bienes del patrimonio cultural, a fin de prevenir y evitar cualquier proceso de deterioro.

Plan: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero; que en lo sucesivo para efectos del presente reglamento se le denominara “el Plan”.

Protección: Efecto de las acciones legales preventivas, que, por medio de las leyes o reglamentos establecidos, conservan los elementos y bienes del patrimonio municipal.

Relotificación: Es la modificación total o parcial de la lotificación autorizada para un fraccionamiento sin cambiar la clasificación de este.

Remodelación: Son las acciones tendientes a reemplazar las instalaciones y acabados en general pudiendo o no modificar conforme al reglamento los espacios existentes del bien inmueble.

Reparación: Son los trabajos encaminados a corregir y arreglar los desperfectos de una construcción ocasionados por medios naturales o por el hombre.

Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento.

Reglamento: Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zihuatanejo de Azueta Guerrero.

Restauración: Es la acción de reparar las edificaciones con los acabados y materiales originales o similares.

Servidumbre: Áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, según los planes parciales.

Subdivisión: La partición de un predio en dos o más fracciones.

Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano.

Ventanilla de gestión: Ventanilla de recepción de documentos para los trámites, licencias y autorizaciones que expide la autoridad municipal.

Vía Pública: Es todo espacio de uso común que, por disposición del Ayuntamiento, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. Es característica propia de la vía pública el servir para la aeración, iluminación y soleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Zonas de Protección: Son las áreas dentro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, que contienen dentro de sus perímetros bienes o valores del Patrimonio Cultural Urbano y áreas naturales protegidas.

Zonificación Primaria: Es la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias.

Zonificación Secundaria: La determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos.

Artículo 5. El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano en el ámbito de su competencia tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Solicitar a la Secretaría la información relativa del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y demás instrumentos de planeación municipal, que requiera el Ayuntamiento, para elaborar o modificar los planes y programas municipales;
- II. Supervisar la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión del plan o programa municipal de desarrollo urbano y de los demás instrumentos de planeación municipal, para su debida congruencia con los instrumentos de planeación federales y estatales;
- III. Elaborar los proyectos referentes a acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población que promueva el ayuntamiento, a fin de ejecutar los programas y planes de desarrollo urbano;
- IV. Ejecutar las determinaciones del Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano y regulación de los centros de población;
- V. Garantizar la existencia de sistemas de información y orientación al público sobre tramitación de permisos, autorizaciones, licencias y en general de todo lo concerniente al ámbito de aplicación del presente;
- VI. Proveer lo necesario a fin de hacer efectiva la participación social y ciudadana, en la elaboración de los planes y programas que tengan por objeto el ordenamiento de los centros de población;
- VII. Promover el mejor uso del suelo en el territorio del Municipio y vigilar la estricta observancia del plan o programa municipal de desarrollo urbano y la zonificación de los centros de población;
- VIII. Autorizar la publicidad que los urbanizadores y promotores inmobiliarios utilicen, con base en el correspondiente en los planes o programas municipales de desarrollo urbano vigentes;
- IX. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano que se administren, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres, con pleno respeto a sus derechos humanos y sociales;

- x. Proponer a las autoridades competentes del Estado, la fundación y, en su caso, la desaparición de centros de población;
- xi. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y de conurbaciones;
- xii. Expedir o negar las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y sus correspondientes reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios; así como las previstas en la legislación en materia ambiental;
- xiii. Solicitar la incorporación de los planes y programas de desarrollo urbano y sus modificaciones en el sistema estatal de información territorial y urbana a cargo de la Secretaría;
- xiv. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios;
- xv. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y de zonas metropolitanas y de conurbaciones, en el marco de los derechos humanos y sociales;
- xvi. Participar en la creación, administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda, preservación ecológica de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- xvii. Atender, cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal y estatal;
- xviii. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
- xix. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano;
- xx. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;

- xxi. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;
- xxii. Autorizar la ampliación y delimitación de las zonas urbanas ejidales y comunales, en estricto apego a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano de centros de población;
- xxiii. Coordinarse con el estado en la formulación, ejecución y evaluación del programa estatal de vivienda;
- xxiv. Coordinarse con el estado en la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como en la protección del patrimonio histórico, cultural y natural;
- xxv. Establecer los mecanismos para que la ciudadanía promueva y gestione la realización de obras de infraestructura y equipamiento urbanos, necesarias en su comunidad;
- xxvi. Prevenir y evitar el establecimiento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, en derechos de vía y en zonas de salvaguarda y de desarrollo controlado contiguas a industrias que realicen actividades altamente riesgosas;
- xxvii. Coadyuvar con el gobierno del estado a través de las secretarías encargadas del desarrollo urbano, obras públicas, cultura, turismo y, en su caso, con las autoridades competentes de la administración pública federal u organismos civiles sin fines de lucro para la protección, cuidado, mantenimiento, remozamiento, mejoramiento, rehabilitación, recuperación de imagen urbana, conservación de la fisonomía y patrimonio arquitectónico e histórico, el desarrollo armónico e integral y otras acciones que tiendan a mantener a los centros históricos;
- xxviii. Realizar los proyectos de los instrumentos de planeación municipales en materia de desarrollo urbano, en el primer año de cada trienio de la administración municipal, o cada que el municipio por causas de fuerza mayor lo amerite;
- xxix. Fomentar el desarrollo de estudios e investigaciones, así como la capacitación y asistencia técnica en materia de desarrollo urbano; y
- xxx. Las demás que les señale el presente reglamento, la ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 6. Son materia del desarrollo urbano la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos dentro de la jurisdicción del Municipio.

La Dirección de Desarrollo Urbano con sujeción a los ordenamientos urbanos, así como los casos que declare de utilidad pública, debe señalar las áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, las cuales se entenderán como servidumbre o restricción, fijando al efecto, la línea límite de construcción, la cual se respetará en todos los niveles, excluyendo el subsuelo.

El Proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano señalara las acciones específicas necesarias para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos en el territorio municipal; establecerá la zonificación primaria y secundaria, deberá especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de la agenda urbana (cartera de proyectos) emanada de las estrategias territoriales en el marco del cumplimiento del SPTDUMEG establecido en la Ley 790 referente a los planes o programas municipales de desarrollo urbano; así como lo estipulado por la normatividad estatal y municipal.

Artículo 7. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en *la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*; la Ley Agraria, y la *Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero* y en los planes o programas de desarrollo urbano, de reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales, deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades municipales correspondientes.

Dichas autorizaciones deberán ser publicadas en el portal de internet y en los términos de este ordenamiento, el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, no podrán inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos

parcelarios o cualquier otro acto tendente al fraccionamiento, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario, que se ubique en un centro de población, si no cumple con los principios, definiciones y estipulaciones de *la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*, la Ley Agraria, y la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero así como no contar con las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior.

Los notarios públicos no podrán dar fe, ni intervenir en ese tipo de operaciones, a menos de que ante ellos se demuestre que se han otorgado las autorizaciones previstas en este ordenamiento.

Artículo 8. La Dirección de Desarrollo Urbano estará integrada por:

- I. Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano;
- II. Departamento de Gestión y Control Urbano;
 - a) Dibujante Técnico.
 - b) Topógrafos.
- III. Departamento Jurídico;
- IV. Departamento de Ventanilla de Gestión;
- V. Departamento de Administración;
- VI. Departamento de Inspección Urbana;
 - a) Inspectores.
- VII. Auxiliares Administrativos.

Artículo 9. El Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano, tiene como atribuciones las siguientes:

- I. Promover el ordenamiento territorial, mediante la planificación urbana institucionalizada y programada, enfocada a lograr un crecimiento ordenado y sustentable, que impulse el crecimiento social y económico y de esta manera garantizar beneficios para todos los segmentos de la población;

- II. Formular, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar los programas municipales de desarrollo urbano, así como los programas parciales de crecimiento, conservación y mejoramiento;
- III. Formular, aprobar y administrar la zonificación municipal;
- IV. Proponer la apertura y ampliación de las vías públicas;
- V. Decretar la nomenclatura de las calles, plazas, y jardines públicos;
- VI. Aprobar, modificar o rechazar conforme al plan municipal de desarrollo urbano, los proyectos de construcciones, edificaciones, usos de suelos, cambios de usos de suelo y de edificaciones y obras de urbanización;
- VII. Participar en la creación y administración de las reservas territoriales y ecológicas del Municipio;
- VIII. Ejercer indistintamente con el estado el derecho preferente para adquirir inmuebles en áreas de reserva territorial para la vivienda popular;
- IX. Levantar y mantener actualizada la cartografía municipal;
- X. Controlar y vigilar la utilización del suelo en el territorio municipal;
- XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- XII. Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- XIII. Realizar procedimientos administrativos tendientes a la revisión del cumplimiento del presente reglamento en obras públicas y privadas, así como imponer sanciones a sus responsables cuando incurran en violación a disposiciones legales o reglamentarias;
- XIV. Realizar inspecciones, suspensiones y clausuras de obras públicas y privadas cuando así lo requiera el procedimiento;
- XV. Administrar los recursos financieros, materiales y humanos necesarios para el logro de los objetivos de la dirección de desarrollo urbano;
- XVI. Ejercer y controlar el ejercicio del presupuesto de egresos asignado a la dirección satisfaciendo las necesidades del Ayuntamiento y con estricto apego a la legalidad;
- XVII. Elaborar los planes y programas municipales en materia de desarrollo urbano, para contribuir a mejorar las condiciones de vida de la población, a través de la implementación de planteamientos;
- XVIII. Identificar la problemática urbana actual y prever las tendencias principales de crecimiento urbano, para definir e instrumentar las acciones preventivas y expedientes;

- xix. Coadyuvar a través de este instrumento de planeación urbana, para guiar y regular las acciones públicas;
- xx. Dirigir y llevar a cabo el proceso de planeación urbana;
- xxi. Vigilar la normatividad que demanda el plan municipal de desarrollo urbano, el reglamento de construcciones, reglamento de paisaje urbano y demás normativa aplicable en materia de desarrollo urbano;
- xxii. Vigilar la aplicación de los objetivos planteados en el nivel normativo, así como las acciones del nivel estratégico;
- xxiii. Participar de manera directa en el mejoramiento del paisaje urbano;
- xxiv. Autorizar las distintas licencias, constancias, permisos, convenios, contratos en la dirección de desarrollo urbano;
- xxv. Coordinar y participar en los distintos programas municipal, estatal y federal en materia de desarrollo urbano; y
- xxvi. Las demás que les señale el presente reglamento, la ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

TÍTULO SEGUNDO **DEPARTAMENTO DE GESTIÓN Y CONTROL URBANO**

Capítulo Único

Artículo 10. El Departamento de Gestión y Control Urbano tiene por objeto vigilar y controlar que las obras públicas y privadas se ejecuten respetando los requisitos técnicos y disposiciones legales aplicables, con el fin que satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad, paisaje urbano y cuidado del medio ambiente. en apego a las leyes, los programas y planes municipales de desarrollo urbano y demás normatividad aplicable del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.

Artículo 11. La Jefatura de Gestión y Control Urbano adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano contará con las siguientes atribuciones:

- I. Encargarse de garantizar que los proyectos urbanos cumplan con las normativas vigentes y contribuyan al crecimiento ordenado y sostenible de la ciudad;

- II. Colaborar en el diseño y desarrollo de proyectos de infraestructura urbana, como vialidades, parques, redes de servicios públicos y amiento urbano;
- III. Colaborar en la revisión de solicitudes de permisos de construcción, cambios de uso de suelo, licencias de funcionamiento y otros trámites urbanos;
- IV. Realizar dibujos técnicos, croquis o planos utilizando software especializados;
- V. Ayudar a verificar que los proyectos propuestos se alineen con los planes de desarrollo urbano y zonificación;
- VI. Apoyar en la redacción de informes técnicos, dictámenes y evaluaciones relacionadas con el desarrollo urbano;
- VII. Prepara reportes gráficos y estadísticos sobre indicadores urbanos, como densidad poblacional, áreas verdes o infraestructuras disponibles;
- VIII. Contribuir en la realización de estudios sobre el crecimiento urbano, movilidad, uso de suelo y servicios públicos;
- IX. Apoyar en la elaboración de propuestas para mejorar la infraestructura y los servicios urbanos;
- X. Ayudar en la ejecución de programas municipales relacionados con la planificación urbana, la regularización de asentamientos o la rehabilitación de espacios públicos; y
- XI. Colaborar en actividades de divulgación y sensibilización sobre las políticas y normativas urbanas.

Artículo 12. El personal adscrito a la Jefatura de Gestión y Control Urbano en el ejercicio de sus funciones deberá desempeñar apoyo técnico y operativo en las actividades relacionadas con la planificación, regulación y supervisión del desarrollo urbano en el municipio, será integrado por dibujantes técnicos, topógrafos y tendrán las siguientes atribuciones:

I. Los Dibujantes Técnicos:

- a) Dibuja planos arquitectónicos, estructurales, cartográficos, geológicos, mapas, gráficos, cuadros, organigramas, cronogramas y demás artes gráficas, colores y/o cualquier otro recurso.
- b) Estudia previamente el trabajo a desarrollar, basándose en modelos de distintas escalas y comprobación de obras.

- c) Brinda información y orientación a los usuarios en el área de su competencia.
- d) Realiza copias ampliadas o reducidas de planos, figuras y gráficos.
- e) Calcula áreas de construcción, porcentajes de ubicación y las especificaciones especiales que se requieran en la elaboración de planos.
- f) Archiva y mantiene ordenado el material producido.
- g) Cumple con las normas y procedimientos en materia de seguridad integral, establecidos por la organización.
- h) Mantiene en orden equipo y sitio de trabajo reportando cualquier anomalía; y
- i) Cuidar que todo el equipo asignado para el desempeño de sus funciones se encuentre funcionando en óptimas condiciones.

II. Los Topógrafos:

- a) Realizar y apoyar en las actividades de levantamientos topográficos, deslindes de predios, alineamientos que soliciten en esta dirección y diferentes áreas del Ayuntamiento.
- b) Mantiene en orden equipo y sitio de trabajo reportando cualquier anomalía.
- c) Cuidar que todo el equipo asignado para el desempeño de sus funciones se encuentre funcionando en óptimas condiciones.
- d) Dibuja planos topográficos en diferentes escalas.
- e) Mantiene y calibra equipos e instrumentos de dibujos; y
- f) Las demás que determinen las disposiciones jurídicas aplicables o le delegue su jefe inmediato dentro del ámbito de su competencia.

III. Ayudante de Topógrafo:

- a) Apoyar en las actividades de levantamientos topográficos, deslindes de predios, alineamientos que soliciten en esta Dirección y diferentes áreas del Ayuntamiento con el apoyo de un ayudante.
- b) Mantiene en orden equipo y sitio de trabajo reportando cualquier anomalía.
- c) Cuidar que todo el equipo asignado para el desempeño de sus funciones se encuentre

funcionado en óptimas condiciones; y

- d) Las demás que determinen las disposiciones jurídicas aplicables o le delegue su jefe inmediato dentro del ámbito de su competencia.

TÍTULO TERCERO DEPARTAMENTO JURÍDICO

Capítulo Único

Artículo 13. El Departamento Jurídico es el encargado de atender y supervisar las cuestiones legales de la dirección, se encarga de la realización y revisión de los procesos administrativos que realiza la dirección, asesoramiento al personal de la dirección en temas jurídicos, así como dar la atención que proceda a las notificaciones o resoluciones de carácter judicial o administrativo y demás actos jurídicos de los que deriven derechos y obligaciones a cargo de la dependencia.

Artículo 14. El Departamento Jurídico adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano contará con las siguientes atribuciones:

- I. Atender, dirigir, coordinar y supervisar los asuntos jurídicos de la dirección cuando sea requerido;
- II. Proporcionar asistencia jurídica al titular de la Dirección en los actos que así lo requieran;
- III. Brindar apoyo técnico jurídico al titular y en su caso formular los proyectos de, reglamentos, acuerdos, manuales de organización, de procedimientos y de servicios al público y demás disposiciones normativas en la materia competencia de la dependencia;
- IV. Elaborar y emitir opinión acerca de la procedencia jurídica y legal de los instrumentos jurídicos que la Dirección celebre con las diversas dependencias y entidades de los tres órdenes de gobierno, asociaciones y personas físicas o morales, así como visarlos y someterlos a la consideración del titular;
- V. Conocer y substanciar los recursos administrativos que se interpongan contra actos y resoluciones de la Dirección, así como del titular, de las direcciones o de cualquier otro servidor público o unidad administrativa de la misma, y proponer los proyectos de resolución que correspondan;

- VI. Llevar el registro de los acuerdos, contratos, convenios y demás actos jurídicos de los que deriven derechos y obligaciones a cargo de la Dependencia; y
- VII. Estudiar y en su caso, intervenir en las reclamaciones y litigios que puedan afectar a la dirección, así como también promover en representación de la misma, los juicios y procedimientos necesarios y dar la atención que proceda a las notificaciones o resoluciones de carácter judicial o administrativo que se hagan o impongan a la propia dependencia.

TÍTULO CUARTO **DEPARTAMENTO DE VENTANILLA DE GESTIÓN**

Capítulo Único

Artículo 15. El Departamento de Ventanilla de Gestión tiene por objeto facilitar las condiciones regulatorias y de gestión gubernamental aplicables a la expedición de licencias y autorizaciones de la Dirección, así como proporcionar la transparencia, fortalecer el estado de derecho, incrementar la seguridad jurídica y promover los principios de eficiencia y celeridad para el cumplimiento de las obligaciones ciudadanas y la normatividad aplicable.

Artículo 16. La Jefatura de Ventanilla de Gestión adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano contará con las siguientes atribuciones:

- I. Recibir y analizar la documentación de los trámites que lleva a cabo el área;
- II. Registrar y turnar al área correspondiente las solicitudes presentadas;
- III. Ordenar, a través del personal adscrito a la dirección, la inspección física de los inmuebles en los cuales se pretende construir o remodelar;
- IV. Elaborar las órdenes de pago especificando costo de los diferentes conceptos;
- V. Elaborar el proyecto de las licencias solicitadas y tramitar la autorización definitiva de la misma con su superior;
- VI. Entregar las resoluciones correspondientes y recabar las constancias de recibido;
- VII. Llevar un control estadístico de los trámites que le son sometidos;

- VIII. Promover nuevas acciones de mejora regulatoria que simplifiquen al máximo los trámites municipales, así como la eficiencia en la atención ciudadana; y
- IX. Distribuir información al usuario o contribuyente relativo a los requisitos que deben cumplirse para la obtención de licencias, así como formatos al usuario a través de la Ventanilla de Gestión.

TÍTULO QUINTO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN

Capítulo Único

Artículo 17. El Departamento de Administración es el encargado de supervisar, coordinar y gestionar todas las actividades administrativas que apoyan la operación, ejecución de los proyectos y programas urbanos dentro de la dirección y garantizar que los recursos, tanto humanos como materiales, sean utilizados eficientemente, que se cumpla con la normativa vigente y que las actividades del departamento se realicen de manera organizada y efectiva.

Artículo 18. El Departamento de Administración adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano contará con las siguientes atribuciones:

- I. Supervisar al personal administrativo de la dirección de desarrollo urbano, asignando tareas y responsabilidades;
- II. Evaluar el desempeño del equipo administrativo y fomenta un ambiente de trabajo eficiente;
- III. Elaborar, gestionar y controlar el presupuesto asignado a la dirección de desarrollo urbano;
- IV. Supervisar el uso de los recursos financieros en los proyectos de desarrollo urbano, asegurándose de que se cumplan los objetivos establecidos sin exceder los límites presupuestarios;
- V. Realizar reportes financieros periódicos para la alta dirección y las autoridades correspondientes;
- VI. Supervisar la correcta elaboración y gestión de permisos, licencias, autorizaciones y otros documentos relacionados con el desarrollo urbano;

- VII. Se encarga del archivo, organización y resguardo de la documentación administrativa y técnica de los proyectos urbanos;
- VIII. Establecer procedimientos administrativos para la gestión eficiente de solicitudes, trámites y expedientes de los proyectos urbanos;
- IX. Asegurar que las solicitudes de permisos de construcción, cambios de uso de suelo y otros trámites sean procesados de manera oportuna y conforme a la normativa; y
- X. Atender las solicitudes y consultas de los ciudadanos relacionadas con proyectos de desarrollo urbano, permisos de construcción o cambios de uso de suelo.

TÍTULO SEXTO **DEPARTAMENTO DE INSPECCIÓN URBANA**

Capítulo Único

Artículo 19. El Departamento de Inspección Urbana tiene por objeto vigilar el cumplimiento de los planes, programas, normas y reglamentos municipales en materia de desarrollo urbano, orientar a los propietarios de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones a que acudan a realizar el trámite administrativo correspondiente a efecto de obtener las respectivas licencias previo pago de derechos.

Artículo 20. Les corresponde a los inspectores adscritos a la Dirección de Desarrollo Urbano vigilar que las acciones de urbanización o edificación se ejecuten con estricto apego a los proyectos aprobados; así como aplicar, de ser el caso, las medidas de seguridad, procedimientos coactivos, inspecciones, suspensiones y clausuras de obras públicas y privadas, así como las sanciones que resulten procedentes; el procedimiento se ejecutara conforme a lo establecido en *el Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Zihuatanejo de Azueta*.

Artículo 21. La Jefatura de Inspección Urbana contará con las siguientes atribuciones:

- I. Coordinar los trabajos y las acciones que realicen los inspectores que se encuentren a su cargo;

- II. Coordinar las inspecciones obras en proceso de construcción y terminadas que no cumplen con la reglamentación ni con las licencias autorizadas previamente;
- III. Llevar el control de las obras inspeccionadas o a inspeccionar, así como el seguimiento puntual a cada expediente integrado;
- IV. Asignación de rutas y zonas a inspeccionar por el personal a su cargo;
- V. Vigilar e informar a la superioridad el surgimiento de algún asentamiento irregular, invasión a la vía pública, a un área verde o de equipamiento urbano;
- VI. Vigilar y mantener un control de los anuncios publicitarios y evitar la colocación de éstos sin autorización correspondiente;
- VII. Colaborar para mantener un ambiente armónico de trabajo;
- VIII. Diseñar acciones de mejora continua de los procesos bajo su responsabilidad; y
- IX. Las demás que determinen las disposiciones jurídicas aplicables o le delegue la dirección dentro del ámbito de su competencia.

Artículo 22. Los inspectores adscritos a la Jefatura de Inspección Urbana serán los encargados de vigilar la aplicación y cumplimiento del presente ordenamiento, el Reglamento de Construcciones, Reglamento de Paisaje Urbano del Municipio, y tendrán de manera enunciativa y no limitativa las siguientes atribuciones:

- I. Realizar recorridos de vigilancia en la jurisdicción del Municipio dentro de las zonas que les son asignadas por la jefatura;
- II. Operar el sistema de inspección en materia de desarrollo urbano;
- III. Realizar visitas de inspección para verificar que las obras y establecimientos cumplan con las disposiciones legales correspondientes;
- IV. Requerir a los propietarios de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones a que acudan a la Ventanilla de Gestión a realizar el trámite administrativo correspondiente a efecto de obtener las respectivas Licencias previo pago de derechos;
- V. Formular notificaciones, actas, requerimientos relacionados con el procedimiento sancionador;
- VI. Levantar actas circunstanciadas que describan las irregularidades detectadas en las visitas de inspección; y

- vii. Las demás que derivado de su trabajo le sean encomendados por la dirección o la superioridad.

TÍTULO SÉPTIMO DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES DE DESARROLLO URBANO

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 23. Las autorizaciones de uso de suelo, licencias de construcción, fraccionamientos, y cualquier otro tipo de constancia, certificación y autorización que emita la Dirección de Desarrollo Urbano, se sujetarán a lo establecido en la Ley, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, sus Normas Complementarias, y demás disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano aplicables para el Municipio de Zihuatanejo de Azueta.

Artículo 24. Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente las licencias municipales correspondientes.

Artículo 25. Toda obra de edificación o acción urbanística, objeto de este reglamento, deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con las disposiciones de los programas y planes municipales de desarrollo urbano, planes parciales de urbanización, reglamento de construcciones, reglamento de paisaje urbano y demás normas reglamentarias aplicables en el Municipio, donde se determinen:

- I. Los usos, destinos, y reservas;
- II. Las normas de control de la edificación que establezcan en su caso para la zona donde se ubique el terreno, predio o lote;
- III. La superficie mínima de lote;
- IV. El frente mínimo de lote;
- V. Porcentaje de áreas libres;
- VI. Coeficiente de ocupación del suelo (COS);

- VII. Coeficiente de utilización del suelo (CUS);
- VIII. La altura máxima obligatoria de las edificaciones;
- IX. Las restricciones a las que se sujeta el alineamiento de la edificación;
- X. Los espacios mínimos requeridos para estacionamiento dentro del predio;
- XI. La densidad máxima de unidades por superficie de terreno; y
- XII. Las demás que resulten necesarias.

Artículo 26. Es facultad de la Dirección de Desarrollo Urbano dentro de la jurisdicción del Municipio, otorgar las siguientes licencias, constancias o autorizaciones:

- I. Licencia de construcción;
- II. Licencia de demolición;
- III. Licencia de ocupación;
- IV. Licencia de fusión de predios;
- V. Licencia de subdivisión de predio;
- VI. Licencia de fraccionamiento;
 - a) Licencia de urbanización.
 - b) Licencia de relotificación.
- VII. Constancia de uso de suelo;
- VIII. Constancia de alineamiento;
- IX. Constancia de número oficial;
- X. Constancia de congruencia de uso de suelo para zona federal marítimo terrestre;
- XI. Constancia de registro y refrendo de Directores Responsables de Obra y Corresponsables;
- XII. Deslinde de terreno;
- XIII. Opinión Técnica de factibilidad de condominio;

- XIV. Opinión Técnica de factibilidad de uso de suelo para giro comercial;
- XV. Permiso de colocación de anuncios publicitarios;
- XVI. Permiso de ruptura de vía pública;
- XVII. Permiso de colocación de servicio de telecomunicación subterráneas, superficiales o aéreas; y
- XVIII. Resolutivo de cambio de uso de suelo.

Artículo 27. Toda licencia debe solicitarse a la Dirección de Desarrollo Urbano, a través de la ventanilla de gestión, previo cumplimiento de la documentación y requisitos establecidos para cada una en el presente ordenamiento y cubrir el pago de derechos correspondiente establecido en la Ley de Ingresos del Municipio vigente.

La Dirección de Desarrollo Urbano analizará y evaluará la documentación ingresada, considerando las disposiciones jurídicas aplicables y de considerarlo necesario, estudios especializados en función del impacto e importancia de cada caso; y dictará una resolución en la cual podrá:

- I. Autorizar la solicitud;
- II. Autorizar de manera condicionada la solicitud, señalando los requerimientos que deban cumplirse, así como el término para su cumplimiento; y
- III. No autorizar la solicitud.

Artículo 28. Todas las autorizaciones, licencias, constancias, permisos, convenios, contratos que se expidan con base a información falsa o incorrecta, sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen, o que contravengan las declaraciones de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano carecen de validez legal, no tendrá efecto y no otorgará los derechos o permisos que pretende amparar, esto sin perjuicio de lo establecido en las demás disposiciones legales aplicables.

Capítulo II

Licencia de Construcción

Artículo 29. La Licencia de Construcción es documento oficial de carácter obligatorio que expide el Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano para autorizar la ejecución de cualquier tipo de obra, construcción, ampliación, remodelación, o reparación, de carácter público o privado dentro de la jurisdicción del Municipio.

Artículo 30. Para solicitar la Licencia de Construcción el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Título de propiedad para propietarios de inmuebles;
- II. Cualquier documento que acredite la legal posesión siempre y cuando tenga el consentimiento del propietario;
- III. Constancia de uso de suelo, para los casos siguientes;
 - a) Conjuntos habitacionales de más de 250 viviendas.
 - b) Edificaciones de entretenimiento de más de 250 concurrentes.
 - c) Instalaciones religiosas de más de 250 concurrentes.
 - d) Estacionamientos de más de 500 cajones.
 - e) Hoteles y moteles de más de 200 cuartos.
 - f) Hospitales de más de 75 camas.
 - g) Cementerios, mausoleos o crematorios.
 - h) Aeropuertos, helipuertos e instalaciones conexas.
 - i) Instalaciones para la fuerza aérea, armada y el ejército, reclusorios y reformatorios.
 - j) Almacenamiento y abasto de más de 10,000 m² en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, depósito de explosivos, centrales de abasto y rastros.
 - k) Industrias de más de 20,000 m² de terreno.
 - l) Oficinas y representaciones oficiales de más de 20,000 m² de terreno.
 - m) Terminales y estaciones de transporte de más de 20,000 m² de terreno.
 - n) Las edificaciones de educación superior de más de 20,000 m² de terreno.
 - o) Tiendas de autoservicio y de departamentos de más de 20,000 m² de terreno.
 - p) Deportes y recreación de más de 20,000 m² de terreno, exceptuando canchas deportivas.
- IV. Constancia de número oficial;
- V. Constancia de alineamiento;

- VI. Bitácora de obra en construcciones superiores a 40 m²;
- VII. Contrato de prestación de servicios profesionales (D.R.O.) incluyendo anexo el dictamen técnico del proyecto en construcciones superiores a 40m²;
- VIII. Proyecto arquitectónico;
- IX. Proyecto estructural;
- X. Proyecto de Instalación eléctrica, hidráulica, sanitaria, de gas, voz y datos, protección contra incendios y aquellos que derivado de la complejidad o magnitud de la obra requiera la autoridad;
- XI. Recibo de pago del impuesto predial actualizado, agua potable y zona federal en caso de ser colindante con esta; y
- XII. Opinión técnica de Protección Civil y Dictamen de la Dirección de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en caso de ser necesarios.

Artículo 31. El procedimiento de solicitud para obtener la licencia de construcción se deberá hacer conforme a lo siguiente:

- I. El solicitante o representante con solicitud firmada, presenta en la ventanilla de gestión de la dirección de desarrollo urbano municipal, la solicitud de licencia de construcción, adjuntando la documentación requerida;
- II. Una vez recibida la documentación se procede a verificar si cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable, de ser así se turna al departamento de Gestión y Control Urbano para su revisión, en caso contrario se devuelve al interesado notificándole las inconsistencias existentes;
- III. Una vez analizado el expediente, el Departamento de Gestión y Control Urbano entregará la resolución de la solicitud, la cual podrá ser:
 - a) Autorizar la solicitud.
 - b) Autorizar de manera condicionada la solicitud, señalando los requerimientos que deban cumplirse, así como el término para su cumplimiento y las sanciones aplicables en caso de no hacerlo.
 - c) No autorizar la solicitud.

- IV. En términos de la fracción anterior, la autoridad municipal notificará al solicitante la respuesta en un plazo no mayor a lo siguiente;
- a) Tres días hábiles para proyectos de hasta 90 m².
 - b) Cinco días hábiles para proyectos mayores a 90 m² hasta 240 m².
 - c) Diez días hábiles para proyectos mayores a 240 m² hasta 500 m².
 - d) Quince días hábiles para proyectos de más de 500 m².
- V. Una vez autorizada la solicitud, se procede a generar una orden de pago de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ingresos vigente, y cubierto el pago de derechos en la tesorería municipal, se entrega el recibo de pago en la ventanilla de gestión de la dirección y en un plazo no mayor a 3 días hábiles se expide la licencia de construcción.

Artículo 32. La Licencia de Construcción tendrá una vigencia de acuerdo al análisis de cada obra a partir de su fecha de expedición, que no excederá:

- I. 18 meses en obras de hasta 500 m²;
- II. 24 meses en obras de 501 hasta 1000 m²; y
- III. 36 meses en obras de más de 1001 m².

Si terminado el plazo autorizado esta no se hubiera concluido, para continuarla deberá obtenerse prórroga de la licencia de construcción y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra, a la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a realizar y croquis o planos, cuando sea necesario.

Si dentro de los seis meses siguientes al vencimiento de una licencia no se obtiene la prórroga señalada, será necesario obtener nueva licencia de construcción para continuar la construcción.

Artículo 33. No se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

- I. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones siempre que no afecten los elementos estructurales de la misma;

- II. Divisiones interiores en pisos cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural, a reserva de dar aviso al Ayuntamiento;
- III. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;
- IV. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso al Ayuntamiento, dentro de un plazo máximo de setenta y dos horas, contados a partir del inicio de las obras;
- V. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancias de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes; y
- VI. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

Artículo 34. Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren de licencia de construcción especial:

- I. Las excavaciones, cortes, rellenos, despalmes o cualquier movimiento de tierras que pongan en riesgo la estabilidad de reposo natural de los terrenos propios, colindantes y vía pública o que propicien arrastres de tierras; aun sin ser destinados a una edificación en específico, la solicitud a la par de lo establecido en las fracciones I, II, V, XI y XII del artículo 30 del presente reglamento, deberá contener;
 - a) Levantamiento topográfico del área a impactar.
 - b) Estudio de mecánica de suelo.

Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por la licencia de construcción respectiva o se trate de pozos con línea de exploración para estudios de mecánica de suelo, o para obras de jardinería;

- II. Para el caso de que se tenga que hacer uso de explosivos deberá cumplirse con lo siguiente;
 - a) El orden y fechas en que se llevará a cabo la excavación.
 - b) Un programa que deberá señalar con toda precisión el o los días y horas en que se realizaran las explosiones, así como el aviso y autorización realizado por la Secretaría de la Defensa Nacional.
 - c) Las medidas necesarias para realizarla sin afectación de los vecinos y de mitigación de riesgos.

- III. Los tapiales que invadan la acera en una medida superior a cincuenta centímetros. la ocupación con tapiales en una medida menor, quedará autorizada por la licencia de construcción;
- IV. Las ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables u otros similares cuando se trata de aparatos mecánicos, la solicitud deberá contener, además:
 - a) Responsiva profesional de un Director Responsable de Obra y/o ingeniero electromecánico registrado como corresponsable de instalaciones.
 - b) Opinión Técnica o Dictamen de riesgo de Protección Civil.
 - c) Contrato de arrendamiento o documento que acredite la legal ocupación del predio.
- V. La instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico; quedan excluidos de este requisito, las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo de sistemas eléctricos o de seguridad.

Con la solicitud de licencia se acompañará la responsiva Profesional de un Director Responsable de Obra y en caso de ser necesario un Corresponsable, con los datos referentes a la ubicación del edificio y el tipo de servicios a que se destinará, así como dos juegos completos de planos y especificaciones proporcionados por la empresa que fabrique el aparato, y de una memoria donde se detallen los cálculos que hayan sido necesarios.

Artículo 35. El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano tendrá la facultad para fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción especial, el cual estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar

Si terminado el plazo autorizado para la licencia de construcción especial, esta no se hubiera concluido, el interesado deberá solicitar la prórroga de la licencia de construcción especial y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra, adjuntando una descripción de los trabajos que se vayan a realizar y croquis o planos, cuando sea necesario; en caso de no realizarse se aplicaran las sanciones establecidas en el presente reglamento.

Capítulo III Licencia de Demolición

Artículo 36. La Licencia de Demolición es el documento oficial expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano que autoriza derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en un predio público o privado dentro de la jurisdicción del Municipio.

Artículo 37. El propietario del predio y el Director Responsable de Obra, promoverán, vigilarán y serán responsables de que se garanticen las condiciones de seguridad, el equipo de protección personal, el manejo y disposición final de los residuos de la demolición; así como dar aviso con anticipación a los propietarios de los predios colindantes y tomar las precauciones necesarias para evitar que cuando se ejecuten los trabajos de demolición se causen daños a los predios vecinos o a la vía pública.

Artículo 38. Cuando las demoliciones se estén ejecutando en forma inadecuada, insegura o con peligro o molestias graves se ordenará a través de la autoridad municipal correspondiente la suspensión de los trabajos, aun cuando se hubiera otorgado la licencia de demolición correspondiente y dictaminara las acciones y medidas de seguridad necesarias que deberán llevar a cabo para subsanar o corregir los hechos que motivaron su imposición, a su costa; así como los plazos para su realización para tal efecto, y las sanciones que habrán de imponerse.

Artículo 39. Para solicitar la Licencia de Demolición el interesado deberá presentar la documentación siguiente;

- I. El Programa de Demolición, que deberá incluir:
 - a) El orden y fechas en que se llevara a cabo la demolición.
 - b) En caso de uso de explosivos, el programa deberá señalar con toda precisión el o los días y horas en que se realizaran las explosiones, así como el aviso y autorización realizado por la Secretaría de la Defensa Nacional.
 - c) Las medidas necesarias para realizarla sin afectación de los vecinos y de mitigación de riesgos.
- II. Contrato de prestación de servicios profesionales (D.R.O.) incluyendo anexo el dictamen técnico del proyecto;
- III. Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear firmada por el director

- responsable de obra y corresponsable de seguridad estructural en su caso;
- IV. Croquis de localización de la obra, indicando la superficie que va a ser objeto de demolición; y
 - V. Plan de manejo y disposición final de los residuos de la demolición, que en todo caso deberán ser retirados del lugar en un plazo no mayor a 28 días naturales contados a partir del último día de la demolición y bajo las condiciones que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 40. El procedimiento para obtener la Licencia de Demolición se deberá hacer conforme a lo establecido en el artículo 31 del presente reglamento.

La Autoridad entregará al solicitante la resolución a la solicitud, y en caso de ser autorizada se entregará la Licencia de demolición debidamente firmada y sellada, la cual estará sujeta al criterio de la autoridad municipal para su vigencia, dada la naturaleza y volumetría de la obra a demoler.

Capítulo IV **Licencia de Ocupación**

Artículo 41. La Licencia de Ocupación es el documento oficial expedido por el Ayuntamiento mediante el cual se autoriza el uso y ocupación de una construcción, una vez verificado el cumplimiento del proyecto aprobado y los requisitos establecidos por la reglamentación aplicable.

Artículo 42. Para solicitar la licencia de ocupación el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito;
- II. Contrato para el servicio de agua potable y alcantarillado;
- III. Licencia de construcción;
- IV. Visto bueno de seguridad y operación expedido por el D.R.O;
- V. Planos autorizados de acuerdo a la obra; y
- VI. Bitácora de obra.

Artículo 43. El procedimiento de solicitud para obtener la licencia de ocupación se deberá hacer atendiendo a lo que establece el artículo 31 del presente reglamento.

Una vez cubierto el pago de derechos en la Tesorería Municipal, se entrega el recibo de pago en la Ventanilla de Gestión de la Dirección y en un plazo no mayor a 15 días hábiles se expide la licencia de ocupación.

Capítulo V **Licencia de Fusión de Predios**

Artículo 44. Se entiende por fusión de predios a la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes, siempre y cuando pertenezcan al mismo propietario y tengan uso de suelo compatible, el interesado en realizar la fusión deberá solicitar a la dirección de desarrollo urbano la licencia correspondiente.

Artículo 45. Para solicitar la licencia de fusión de predios el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Escrituras (Título de Propiedad), inscritos en el registro público de la propiedad y la dirección de catastro municipal, o en su caso constancia de posesión expedida por el núcleo ejidal en el que se encuentre el inmueble;
- II. Constancia de alineamiento;
- III. Constancia de uso de suelo;
- IV. Plano que contenga la situación actual y la situación propuesta;
- V. Recibo de pago del impuesto predial actualizado; y
- VI. Recibo de pago de los derechos correspondientes.

Artículo 46. El procedimiento de solicitud para obtener la Licencia de fusión de predios se deberá hacer conforme a lo establecido en el artículo 31 del presente reglamento

La Dirección expedirá la licencia de fusión de predios en un plazo no mayor a 15 días hábiles

Una vez otorgada la licencia de fusión de predios, el solicitante recibe cuatro resolutivos y cuatro planos autorizados

La inscripción de dicha documentación es responsabilidad del solicitante, por lo cual, deberá entregar dicha documentación ante la Dirección de Catastro municipal, Registro Público de la Propiedad, en la Notaría donde realicen su trámite de escrituración y el comisariado ejidal según sea el caso.

Capítulo VI **Licencia de Subdivisión de Predio**

Artículo 47. Se entiende por subdivisión de predio dividir un terreno o propiedad en dos o más fracciones o lotes independientes; para lo cual el interesado en subdividir o en su caso fraccionar un predio deberá solicitarlo a la Dirección de Desarrollo Urbano, así como cumplir además con lo establecido en la Ley, y la normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano del Municipio.

Artículo 48. Para solicitar la subdivisión de un predio, el interesado deberá presentar la documentación establecida en el artículo 45 del presente reglamento

Artículo 49. El procedimiento de solicitud para subdividir un predio se deberá hacer conforme a lo establecido en el artículo 31 del presente reglamento.

La Dirección expedirá la licencia de subdivisión de predio en un plazo no mayor a 15 días hábiles, una vez otorgada la licencia de subdivisión de predios, el solicitante recibe cuatro resolutivos y cuatro planos autorizados

La inscripción de dicha documentación es responsabilidad del solicitante, por lo cual, deberá entregar dicha documentación ante la Dirección de Catastro municipal, Registro Público de la Propiedad, en la Notaría donde realicen su trámite de escrituración y el comisariado ejidal según sea el caso.

Capítulo VII **Licencia de Fraccionamiento**

Artículo 50. Se entiende como fraccionamiento a la división de un terreno en manzanas y lotes que requiera de trazo de vialidades públicas y de obras de urbanización, en el que se prevea la dotación de servicios públicos; para el otorgamiento de la Licencia de fraccionamiento y conjuntos urbanos se estará a lo dispuesto por la Ley, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y demás normatividad en la materia.

Artículo 51. Para solicitar la Licencia de fraccionamiento el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito;
- II. Título de Propiedad o Constancia de posesión ejidal, en caso de bienes ejidales;
- III. Certificado de Libertad de Gravamen no mayor a 3 meses;
- IV. Constancia de Inafectabilidad Agraria expedida por SEDATU;
- V. Constancia de Número Oficial;
- VI. Constancia de Alineamiento;
- VII. Constancia de uso de suelo;
- VIII. Oficios de Factibilidad de dotación de los servicios de agua, drenaje y electrificación, expedidos por los organismos operadores;
- IX. Proyecto ejecutivo del fraccionamiento a partir de 10,000 m² que se pretenda llevar a cabo se entregara en 4 tantos, contenido:
 - a) Memoria descriptiva del proyecto, especificando el tipo de fraccionamiento y sus obras de urbanización.
 - b) Plano de topografía, contenido:
 - b.1) Rumbos, distancias y vértices de la poligonal envolvente.
 - b.2) Cuadro de construcción y curvas de nivel a cada metro.
 - c) Proyecto de lotificación digital e impreso, contenido:
 - c.1) Poligonal envolvente.
 - c.2) Ejes de calles y andadores.
 - c.3) Manzanas y lotes con la nomenclatura propuesta.

- c.4) Superficie individual y medidas perimetrales de cada una de ellos.
 - c.5) Sección de calles y banquetas.
 - c.6) Identificación de áreas verdes, y equipamiento urbano y servicios públicos.
 - c.7) Cuadro de dosificación de áreas.
 - c.8) Restricciones y derechos de vía.
- d) Proyectos de Urbanización, contenido:
- d.1) Oficio de autorización de establecimiento del fraccionamiento.
 - d.2) Dos tantos del proyecto autorizado.
 - d.3) Especificaciones de construcción detalladas de todos los elementos que intervendrán en la urbanización.
 - d.4) Las obras de cabeza para llevar a cabo la infraestructura al pie del predio y su ramaleo y distribución interior para dotar a todos y cada uno de los lotes (red de distribución de agua potable hasta la llave de banqueta, red de drenaje sanitario, red de distribución de energía eléctrica subterránea, alumbrado público, guarniciones y banquetas, pavimento de arollo de calle, obras de jardinería, sistema de nomenclatura y señalamiento vial, y las obras de infraestructura primaria previstas que afecten el fraccionamiento, o las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana).
 - d.5) Memorias de calculo que dimensionen las instalaciones requeridas,
 - d.6) Diseño de pavimentos, y disposición de aguas pluviales.
 - d.7) Proyectos de fraccionamientos de interés social, residencial y residencial turístico.
 - d.8) Proyectos de mobiliario urbano.
 - d.9) Presupuesto y programa de ejecución de la sección aprobada.
 - d.10) 30% de fianza en garantía de la inversión autorizada.
 - d.11) Contrato del propietario con el fraccionador.

- X. Resolutivo de la manifestación de impacto ambiental;
- XI. Documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal en su caso;
- XII. Firma y Contrato de Prestación de Servicios D.R.O; y
- XIII. Bitácora de Obra.

Artículo 52. El procedimiento de solicitud para obtener la licencia de fraccionamiento se desarrollará en las siguientes etapas:

- I. El solicitante o representante con solicitud firmada, presenta en la ventanilla de gestión de la dirección de desarrollo urbano municipal, la solicitud de licencia de fraccionamiento, adjuntando la documentación requerida;
- II. Una vez recibida la documentación se procede a verificar si cumple con los requisitos

- establecidos en la normativa aplicable, de ser así se turna al departamento de Gestión y Control Urbano para su revisión, en caso contrario se devuelve al interesado notificándole las inconsistencias existentes;
- III. Una vez analizado el expediente, el Departamento de Gestión y Control Urbano entregará la resolución de la solicitud, la cual podrá ser:
- a) Autorizar la solicitud.
 - b) Autorizar de manera condicionada la solicitud, señalando los requerimientos que deban cumplirse, así como el término para su cumplimiento y las sanciones aplicables en caso de no hacerlo.
 - c) No autorizar la solicitud.
- IV. En términos de la fracción anterior, la autoridad municipal notificará al solicitante la respuesta en un plazo no mayor a 30 días hábiles;
- v. Una vez autorizada la solicitud, se procede a generar una orden de pago de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ingresos vigente, y cubierto el pago de derechos en la tesorería municipal, se entrega el recibo de pago en la ventanilla de gestión de la dirección y en un plazo no mayor a 3 días hábiles se expide la licencia de fraccionamiento.

Sección I **Licencia de Urbanización**

Artículo 53. La Licencia de Urbanización es la autorización administrativa previa que permite ejecutar obras en predios urbanos para crear espacios públicos y privados, vías y la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con el objetivo de subdividir y adecuar el terreno para la futura construcción de edificaciones con fines urbanos, siempre de acuerdo con el plan y demás normas aplicables.

Artículo 54. Para solicitar la Licencia de urbanización el interesado deberá presentar la documentación precisada en artículo 51, fracción IX, inciso d) y cumplir con el procedimiento que establece el artículo 31 del presente reglamento.

Artículo 55. La Autoridad entregará al interesado la resolución a la solicitud, y en caso de ser autorizada se entregará la Licencia de Urbanización debidamente firmada y sellada, la cual tendrá una vigencia de 2 años a partir de su fecha de expedición; en ningún caso el programa de obras y los plazos de ejecución podrán exceder el término de dos años, periodo de vigencia de la licencia de construcción; y si no se cumpliese en el periodo señalado deberá recabarse la renovación de la misma, presentando el proyecto aprobado, sus etapas de ejecución y el dictamen de la supervisión, reservándose la autoridad municipal el derecho de renovar o no la licencia concedida y se solicitar los ajustes o las modificaciones a que dé lugar la renovación solicitada.

En todo caso, el interesado no deberá exceder de un plazo de 30 días naturales para la solicitud de renovación, ajuste y modificaciones del proyecto de urbanización de la obra, si no acude dentro del término establecido en el presente artículo la autoridad podrá iniciar el procedimiento de revocación del proyecto, así como se hará efectiva la fianza consignada en favor del ayuntamiento.

Si en un plazo de 30 días naturales a partir de su aprobación, la licencia no se expidiere por la falta de pago, o de la garantía requerida, se cancelará la solicitud correspondiente.

Sección II

Licencia de Relotificación

Artículo 56. La Licencia de Relotificación es el documento oficial expedido por la autoridad municipal que autoriza la modificación total o parcial de la lotificación autorizada previamente de un fraccionamiento, sin cambiar la clasificación de este.

Artículo 57. Para solicitar la Licencia de Relotificación el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Datos generales del propietario;
- II. El plano que contenga la lotificación aprobada con anterioridad;
- III. El plano que contenga la relotificación solicitada, en los términos que señala el

reglamento sobre fraccionamiento de terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero.

Artículo 58. El procedimiento de solicitud para obtener la licencia de relotificación se deberá hacer conforme a lo establecido en el artículo 31 del presente reglamento

La Autoridad entregará al solicitante la resolución a la solicitud, y en caso de ser autorizada se entregará la Licencia de relotificación debidamente firmada y sellada.

Capítulo VIII **Constancia de Uso de Suelo**

Artículo 59. La Constancia de Uso de Suelo es el documento oficial donde se especifica la zona, densidad e intensidad de uso en razón a su ubicación y al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zihuatanejo de Azueta, y tiene por objeto:

- I. Determinar el uso de suelo específico de un predio, de acuerdo a la normatividad vigente; y
- II. Establecer las normas de planificación, las restricciones de orden urbanístico y fijar aquellas que se refieren a la preservación natural y la protección al ambiente.

Artículo 60. Para solicitar la Constancia de uso de Suelo el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Título de Propiedad o Constancia de posesión ejidal, en caso de bienes ejidales;
- II. Recibo de pago de impuesto predial en su caso; y
- III. Recibo del pago de derechos correspondientes establecido en la Ley de Ingresos del Municipio vigente.

Artículo 61. El procedimiento de solicitud para obtener la Constancia de Uso de Suelo se deberá hacer conforme a lo establecido en el artículo 31 del presente reglamento.

La Autoridad entregará al solicitante la Constancia de Uso de Suelo debidamente firmada y sellada, y estará sujeta a determinaciones que emita la autoridad en materia de ordenamiento

territorial, teniendo una vigencia de 180 días naturales a partir de su fecha de expedición

Capítulo IX **Constancia de Alineamiento**

Artículo 62. La Constancia de Alineamiento es el documento oficial emitido por la autoridad municipal que traza el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública o con la futura vía pública con base a los planos y proyectos oficiales debidamente aprobados registrados en la Dirección de Desarrollo Urbano.

El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones que señale el Plan en materia de desarrollo urbano vigente.

Artículo 63. La Dirección de Desarrollo Urbano debe negar la expedición de constancia de alineamiento a predios situados frente a vías públicas no autorizadas, pero establecidas sólo de hecho; si no se ajustan a la planificación oficial o no satisfacen las condiciones reglamentarias.

Un alineamiento oficial puede ser modificado o anulado como consecuencia de nuevos proyectos aprobados por la autoridad municipal, sobre la planificación urbana de acuerdo a él Plan.

Artículo 64. Para solicitar la Constancia de Alineamiento el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito;
- II. Título de Propiedad o Constancia de posesión ejidal, en caso de bienes ejidales;
- III. Recibo de pago de impuesto predial actualizado; y
- IV. Recibo de pago de los derechos correspondientes establecido en la Ley de Ingresos del Municipio vigente.

Artículo 65. El procedimiento de solicitud para obtener la Constancia de Alineamiento se

deberá hacer conforme a lo establecido en el artículo 31 del presente reglamento.

La Autoridad entregará al interesado la resolución a su solicitud en cualquiera de los supuestos; y en caso de ser autorizada se expedirá la Constancia de Alineamiento debidamente firmada y sellada, la cual tendrá una vigencia de 180 días naturales a partir de su fecha de expedición.

Capítulo X **Constancia de Número Oficial**

Artículo 66. Es el documento que establece la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, paseos, plazas, jardines, predios y demás espacios de uso común o bienes públicos dentro del municipio de acuerdo al reglamento de paisaje urbano.

Artículo 67. El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano previa solicitud, señalará para cada predio frente a la vía pública un solo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo; el número oficial debe ser colocado en parte visible cerca de la entrada a cada predio y reunir las características que lo hagan claramente legible al menos a veinte metros de distancia.

La Constancia de número oficial constituye uno de los requisitos para otorgar la licencia de construcción.

Artículo 68. Para solicitar la Constancia de Número Oficial el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito;
- II. Título de propiedad o constancia de posesión ejidal en caso de bienes ejidales;
- III. Recibo de pago del impuesto predial actualizado, en su caso; y
- IV. Recibo de pago de los derechos correspondientes establecido en la Ley de Ingresos del Municipio vigente.

Artículo 69. El procedimiento para obtener la Constancia de Numero oficial se deberá hacer conforme a lo establecido en el artículo 31 del presente reglamento.

La Dirección de Desarrollo Urbano entregará al interesado la resolución a la solicitud; y en caso de ser autorizada se entregará la Constancia de Número Oficial debidamente firmada y sellada, la cual tendrá una vigencia de 180 días naturales a partir de su fecha de expedición.

Artículo 70. La Autoridad Municipal podrá ordenar el cambio del número oficial para lo cual lo notificará por escrito al propietario, quedando este obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior noventa días naturales más.

Dicho cambio lo notificara el Ayuntamiento a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes, con copia al propietario del predio.

Artículo 71. Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano el dar aviso a la Dirección de Catastro, al Registro Público de la Propiedad, a las Oficinas de Servicio Postal Mexicano, a los órganos electorales local y federal, y a cualquier otra Dependencia Federal, Estatal y Municipal que resulte involucrada, de todo cambio que hubiere en la denominación de las vías y espacios públicos; así como en la numeración de los bienes inmuebles.

Capítulo XI
Constancia de Congruencia de Uso de Suelo para
Zona Federal Marítimo Terrestre

Artículo 72. La Constancia de Congruencia de Uso de Suelo para Zona Federal Marítimo Terrestre, es el documento oficial expedido por el Ayuntamiento en el que se especifica que existe congruencia entre el uso de suelo respecto al que se solicita la concesión de zona federal marítimo terrestre, de acuerdo a la normativa vigente aplicable en el Municipio.

Artículo 73. Para solicitar la constancia de congruencia de uso de suelo para zona federal marítimo terrestre interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito con firma del solicitante o representante legal;

- II. Datos de la ubicación del predio;
- III. Dictamen por parte de la Dirección Municipal de Zona Federal Marítimo Terrestre;
- IV. Planos con coordenadas UTM del área solicitada (escala legible);
- V. Medidas colindancias y superficies;
- VI. Tipo específico que se pretende dar a la zona;
- VII. Cuatro fotografías de la zona a concesionar; y
- VIII. En caso de renovación o modificación a las bases de la concesión (copia del título de la concesión actual).

Artículo 74. El procedimiento para obtener la constancia de congruencia de uso de suelo para zona federal marítimo terrestre se deberá hacer conforme a lo siguiente:

- I. El solicitante acude a la ventanilla de gestión de la dirección de desarrollo urbano municipal a solicitar la constancia y adjunta la documentación requerida;
- II. La Dirección revisa que la documentación cumpla los requisitos establecidos y se recibe la documentación;
- III. Se solicita un dictamen por parte de la Dirección Municipal de Zona Federal Marítimo Terrestre, el cual otorgará una respuesta en un plazo no mayor a 45 días, el cual podrá ser:
 - a) Favorable.
 - b) No favorable.
- IV. Si el dictamen es favorable se elabora la orden de pago de derechos correspondiente de acuerdo a lo establecidos en la Ley de Ingresos vigente para el Municipio;
- V. Cubierto el pago de derechos correspondiente en la tesorería municipal, se entrega el recibo de pago en la ventanilla de gestión de la dirección de desarrollo urbano y en un plazo no mayor a 5 días hábiles se expide la Constancia de Congruencia de Uso de Suelo para Zona Federal Marítimo Terrestre;

Artículo 75. La Autoridad entregará al interesado la resolución a la solicitud, y en caso de ser autorizada se entregará la Constancia de congruencia de uso de suelo para zona federal marítimo terrestre debidamente firmada y sellada por la persona titular de la dirección de desarrollo urbano, la persona titular de zona federal marítimo terrestre municipal, y la o él presidente municipal.

La Constancia de congruencia de uso de suelo para zona federal marítimo terrestre tendrá una vigencia de un año a partir de su fecha de expedición.

Capítulo XII
Constancia de Registro y Refrendo de Directores
Responsables de Obra y Corresponsables

Sección I
Del Director Responsable de Obra

Artículo 76. La Constancia de registro y refrendo es el documento oficial expedido por el Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano que otorga la calidad de Director Responsable de Obra y Corresponsable

La calidad de Director Responsable de Obra se adquiere con el registro de la persona ante la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, habiendo cumplido previamente con los requisitos establecidos en el artículo 78 del presente reglamento, y quien será responsable de la observancia y cumplimiento de la normatividad aplicable en las obras y en general toda acción urbanística para las que otorgue su responsiva.

Artículo 77. El Director Responsable de Obra, otorga su responsiva cuando, con ese carácter:

- I. Suscriba una solicitud de licencia de construcción y el proyecto de una obra de las que se refieren en este reglamento, cuya ejecución vaya a realizarse directamente por él, o por persona física o moral, siempre que supervise la misma, en este último caso;
- II. Tome a su cargo la operación y mantenimiento de una edificación, aceptando la responsabilidad de la misma;

- III. Suscriba un dictamen de estabilidad o seguridad estructural de una edificación o instalación;
- IV. Suscriba el Visto Bueno de Seguridad y Operación de una obra, edificación o instalación; y
- V. Suscriba un documento relativo a cualquier otra modalidad que determinen las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Artículo 78. Para obtener el registro como Director Responsable de Obra, se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Tener Cédula Profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Arquitecto Urbanista, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero constructor y carrera afín a nivel licenciatura;
- II. Acreditar por medio de una evaluación ante la Comisión que conoce la Ley No. 790, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y sus Normas complementarias, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero vigente, Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, el presente Reglamento, el Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Paisaje Urbano, y las otras Leyes y Disposiciones Reglamentarias relativas al diseño, protección civil, Paisaje Urbano, la vivienda, la construcción y la preservación del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación, del Estado, o del Municipio;
- III. Acreditar ante la Comisión, mínimo cinco años en el ejercicio profesional, posteriores a la expedición de su Cédula Profesional correspondiente, en la construcción de obras a las que se refiere el Reglamento, que será por lo menos cumpliendo tres de los siguientes requisitos:
 - a) Contrato de Obra y/o sus servicios.
 - b) Licencias de construcción.
 - c) Bitácora de Obra.
 - d) Diseño de Proyectos ejecutivos.
 - e) Memoria descriptiva de trabajos realizados.
- IV. Constancia de actualización de aspirante a Director Responsable de Obra, con una vigencia no mayor a un año calendario de la fecha en la que solicita su registro;
- V. Tres cartas de recomendación expedidas por Directores Responsables de Obra con más de 5 años con ese nombramiento;

- VI. Aprobar por mayoría de votos la evaluación que lo acredite como Director Responsable de Obra ante la Comisión de Admisión de Director Responsable de Obra y Corresponsables; y
- VII. Acreditar que es miembro activo con un año mínimo de afiliación de alguno de los Colegios de Profesionales respectivos, establecidos legalmente en el Municipio.

Artículo 79. Son obligaciones del Director Responsable de Obra:

- I. Sera responsable solidario del propietario de la construcción para la cual se contrate, en caso de incumplimientos de la normatividad vigente y de las licencias que sean otorgadas;
- II. Vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos en materia de Desarrollo Urbano; El Director Responsable de Obra deberá designar a los corresponsables en todos los casos que así lo requieran;
- III. Responder de cualquier violación a las disposiciones del reglamento, en caso de no ser atendidas por el solicitante las instrucciones del Director Responsable de Obra, en relación al cumplimiento del reglamento, deberán notificarlo de inmediato al Ayuntamiento, para que este proceda a la suspensión de los trabajos;
- IV. Planear y supervisar las medidas de higiene y seguridad del personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución;
- V. Llevar en las obras un libro de bitácora foliado y encuadrado en el cual se anotarán los siguientes datos;
 - a) Nombre, atribuciones y firmas del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable, si los hubiere y del residente, número de registro, número de licencia y ubicación.
 - b) Fecha de las visitas del Director Responsable de Obra y/o Corresponsables.
 - c) Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad.
 - d) Procedimientos generales de construcción y de control de calidad.
 - e) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra.
 - f) Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra.
 - g) Fecha de iniciación de cada etapa de la obra.
 - h) Incidentes y accidentes.
 - i) Observaciones e instrucciones especiales del Director Responsable de obra y/o corresponsables.
- VI. Colocar en lugar visible de la obra un letrero con su nombre y, en su caso, de los corresponsables y sus números de registro, número de licencia de la obra y ubicación de la misma;

- VII. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original, el libro de bitácora, memorias de cálculo y conservar un juego de copias de estos documentos;
- VIII. Resellar anualmente el carnet y refrendar su registro de Director Responsable de Obra, debiendo presentar actualización Curricular, este último se integrará al expediente respectivo, en particular informará a la Comisión sobre las licencias, dictámenes y vistos buenos que haya suscrito, así como de todas sus intervenciones con el carácter de Director Responsable de Obra; y
- IX. Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de esta, los manuales de operación y mantenimiento.

Sección II De los Corresponsables

Artículo 80. Corresponsable es la persona física con los conocimientos técnicos profesionales para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano, arquitectónico e instalaciones, o cualquier otra especialidad que por su naturaleza requiera el proyecto, según sea el caso, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el presente reglamento.

Artículo 81. Para obtener y/o refrendar el registro como Corresponsable se requiere:

- I. Acreditar que posee Cédula profesional en la especialidad de la que se hará Corresponsable;
- II. Acreditar ante la Comisión, que conoce el Reglamento y sus Normas, en lo relativo a los aspectos correspondientes a su especialidad, para lo cual deberá obtener el dictamen favorable;
- III. Acreditar como mínimo cinco años de experiencia en el ejercicio profesional, a partir de la fecha de expedición de la Cedula profesional;
- IV. Acreditar que es miembro del Colegio de Profesionales respectivo con derechos vigentes; y
- V. En el caso de refrendo del registro, acreditar ante la Comisión haber cumplido satisfactoriamente con las obligaciones durante el periodo previo al refrendo.

Artículo 82. Los corresponsables, otorgarán su responsiva en los siguientes casos:

I. El Corresponsable en Seguridad Estructural, cuando:

- a) Suscriba conjuntamente con el director responsable de obra una licencia de construcción.
- b) Suscriba los planos del proyecto estructural y la memoria de Calculo Estructural.
- c) Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de materiales empleados.
- d) Suscriba un dictamen técnico de estabilidad o seguridad de una edificación.
- e) Suscriba una constancia de seguridad estructural.

II. El Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, cuando:

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

III. El Corresponsable en Instalaciones, cuando:

- a) Suscriba conjuntamente con el director responsable de obra una licencia de construcción.
- b) Suscriba la memoria de diseño y los planos del proyecto de instalaciones.
- c) Suscriba los procedimientos sobre la seguridad de las instalaciones.

IV. El Corresponsable en cualquiera otra especialidad, cuando:

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

A todos los corresponsables de obra, se les hará exigible carta responsiva para obtener licencia de construcción, en todas las obras en las que, de acuerdo al reglamento de construcciones para los municipios para el Estado de Guerrero, al reglamento de construcciones para el municipio de Zihuatanejo de Azueta y sus similares, dada la naturaleza y magnitud de las construcciones y/o trabajos que requieran la contratación de un corresponsable de obra

Artículo 83. Son obligaciones de los corresponsables:

I. Del corresponsable en Seguridad Estructural:

- a) Verificar que en el proyecto de la cimentación y de la estructura, se hayan realizado los estudios del suelo y de las construcciones colindantes, con objeto de constatar que el proyecto cumple con las características de seguridad necesarias establecidas en el Reglamento de construcciones.
- b) Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para seguridad estructural, establecidas en el Reglamento de Construcciones.
- c) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto estructural, y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto. Tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecte los elementos estructurales, en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto.
- d) Notificar al Director Responsable de Obra, cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la seguridad estructural de la misma, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo al Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano para que proceda a la suspensión de los trabajos.
- e) Responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento, relativas a su especialidad.
- f) Incluir en el letrero de la obra su nombre y número de registro.

II. Del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico:

- a) Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia en los casos que así lo requieran.
- b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas por los Reglamentos de Construcción y Zonificación, así como con las normas de imagen urbana del Ayuntamiento y las demás disposiciones relativas al diseño urbano y a la preservación del patrimonio cultural.
- c) Verificar que el proyecto cumple con las disposiciones relativas a:
 - c.1) El Plan y las Declaratorias de usos, destinos y reservas.
 - c.2) Las condiciones que se exijan en la licencia de uso de suelo.

- c.3) Los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencia e integración al contexto e imagen urbana.
- c.4) La Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Estado de Guerrero, en su caso.
- c.5) Las disposiciones jurídicas y reglamentarias en materia de preservación del patrimonio, tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos o ubicados en zonas patrimoniales.
- d) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad, tanto que los procedimientos, como los materiales empleados, corresponde a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto.
- e) Notificar al Director Responsable de Obra, cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora.
En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo al Ayuntamiento, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, para que se proceda a la suspensión de los trabajos, enviando copia a la comisión.
- f) Responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento, relativas a su especialidad.
- g) Incluir en el letrero de la obra, su nombre y número de registro.

III. Del Corresponsable en Instalaciones:

- a) Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia en los casos que así lo requieran.
- b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones del reglamento y la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones.
- c) Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, corresponden a lo especificado a las normas de calidad del proyecto.
- d) Notificar al Director Responsable de obra, cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar su ejecución, asentándolo en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación deberá comunicarla al Ayuntamiento, por conducto de la Dirección de

Desarrollo Urbano, para que proceda a la suspensión de los trabajos, enviando copia a la Comisión.

- e) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad tanto que los procedimientos, como los materiales empleados, corresponden a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto.
- f) Notificar al Director Responsable de Obra, cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora.
- g) En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo al Ayuntamiento, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, para que proceda a la suspensión de trabajos, enviando copia a la comisión.
- h) Responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento, relativas a su especialidad.
- i) Incluir en el letrero de la obra, su nombre y número de registro.

IV. De todos los corresponsables:

- a) Resellar el carnet y refrendar su registro cada año o cuando lo determine el Ayuntamiento, por modificaciones al Reglamento o a las Normas.
- b) En particular informará a la Comisión, sobre su participación en aquellas licencias en las que haya otorgado su responsiva, así como de sus demás actuaciones con ese carácter, debiendo acreditar además que es miembro activo del colegio de Profesionales correspondiente.

Sección III De la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables

Artículo 84. La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables es un organismo auxiliar del gobierno municipal encargado de ejecutar las evaluaciones y realizar las admisiones de aquellos aspirantes a Director Responsable de Obra en el Municipio de Zihuatanejo de Azueta, en atención a las normas establecidas en materia de construcción vigentes en el Municipio.

Esta comisión será integrada por:

- I. Contará con siete miembros y siempre será presidida por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, quien contará con el voto de calidad en caso de empate;
- II. La persona titular de la Dirección de Obras Públicas del Ayuntamiento de Zihuatanejo de Azueta, quien fungirá como secretario técnico de la comisión;
- III. La persona titular de la Regiduría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Vivienda del Ayuntamiento de Zihuatanejo de Azueta; y
- IV. Por un representante de cada uno de los Colegios y Cámaras legalmente constituidos dentro del Municipio, a invitación de la Presidencia Municipal.

Artículo 85. La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Verificar que los aspirantes a obtener o refrendar el registro como Director Responsable de Obra o Corresponsable, cumplan con los requisitos establecidos en los Artículos 78, y 81 de este Reglamento;
- II. Emitir opinión sobre la actuación de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, cuando les sea solicitado por las autoridades de los Ayuntamientos;
- III. Vigilar, cuando lo considere conveniente la actuación de los Directores Responsables de Obra durante el proceso de ejecución de las obras para las cuales hayan sido extendido su responsiva, para lo cual se podrá auxiliar de las unidades administrativas y órganos desconcentrados del Ayuntamiento correspondiente a la materia;
- IV. La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra, deberá de realizar sus actividades de acuerdo al manual de funcionamiento interno que el Ayuntamiento de Zihuatanejo de Azueta expida al efecto;
- V. Realizará procedimientos de admisión de los aspirantes a Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, así como la remoción y sanción de los mismos por incumplimiento al presente reglamento, al reglamento de Construcciones y a cualquier normativa vigente en materia de construcciones; y
- VI. Todas las determinaciones que realice la comisión se tomarán por válidas por mayoría de votos.

Capítulo XIII Deslindo de Terreno

Artículo 86. El deslindo de terreno es el acto mediante el cual se determinan los límites de un predio, de acuerdo a los documentos oficiales, la dirección de desarrollo urbano es la facultada para determinar las medidas, colindancias y verificación de puntos y límites de un predio, previa solicitud los propietarios.

Artículo 87. Para solicitar el deslindo de terreno interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito;
- II. Título de propiedad;
- III. Recibo de pago del impuesto predial actualizado; y
- IV. Recibo de pago de derechos correspondientes establecido en la Ley de Ingresos del Municipio vigente.

Artículo 88. El procedimiento de solicitud para el deslindo de terreno se deberá hacer conforme a lo siguiente:

- I. El solicitante acude a la Ventanilla de Gestión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal a solicitar el trámite y adjunta la documentación requerida;
- II. La Dirección revisa que la documentación y emite la orden de pago correspondiente de acuerdo a lo establecido en la Ley de ingresos del Municipio vigente; y
- III. Una vez cubierto el pago de derechos en la Tesorería Municipal, el personal de topografía adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano acude al lote que indica la escritura para realizar el deslindo de terreno.

Artículo 89. El personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano acudirá a realizar el deslindo de predio de acuerdo a su programa de trabajo, en un plazo máximo que no podrá exceder 15 días después de realizado el pago.

Capítulo XIV
Opinión Técnica de Factibilidad de Condominio

Artículo 90. La Opinión Técnica de Factibilidad de Condominio es el documento oficial expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, en el cual conste que un lote, proyecto o un inmueble ya edificado, pueda ser susceptible de constituirse bajo la modalidad jurídica de régimen de propiedad en condominio.

Artículo 91. Para solicitar la Opinión Técnica de Factibilidad de Condominio el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito;
- II. Título de propiedad;
- III. Memoria descriptiva del régimen de propiedad en condominio, firmada por un Perito Valuador autorizado e inscrito ante la Secretaría de Finanzas y Administración del Estado de Guerrero;
- IV. Proyecto de Construcción aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano;
- V. Licencia de Construcción, para aquellos inmuebles que ya estén edificados;
- VI. Proyecto de lotificación de acuerdo a lo establecido en el artículo 51, fracción IX, inciso C) del presente reglamento, en tratándose de condominios horizontales;
- VII. Recibo de pago del impuesto predial actualizado; y
- VIII. Recibo de pago de derechos correspondientes establecido en la Ley de Ingresos del Municipio vigente.

Artículo 92. El procedimiento de solicitud para obtener la Opinión Técnica de Factibilidad de Condominio se deberá hacer conforme a lo siguiente:

- I. El solicitante o representante con solicitud firmada, presenta en la ventanilla de gestión de la dirección de desarrollo urbano municipal, la solicitud de Opinión Técnica de Factibilidad de Condominio, adjuntando la documentación requerida;

- II. Una vez recibida la documentación se procede a verificar si cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable, de ser así se turna al departamento de Gestión y Control Urbano para su revisión, en caso contrario se devuelve al interesado notificándole las inconsistencias existentes;
- III. Una vez analizado el expediente, el Departamento de Gestión y Control Urbano entregará la resolución de la solicitud, la cual podrá ser:
 - a) Autorizar la solicitud.
 - b) No autorizar la solicitud.
- IV. Una vez autorizada la solicitud, se procede a elaborar la Opinión Técnica de Factibilidad de Condominio con carácter de “Factible”; y
- v. Cuando la solicitud no sea autorizada, se emite al interesado la Opinión Técnica de Factibilidad de Condominio con carácter de “No Factible”.

Artículo 93. La Autoridad entregará al solicitante la Opinión Técnica de Factibilidad de Condominio con carácter de “Factible” debidamente firmada y sellada, la cual tendrá una vigencia de 180 días naturales a partir de su fecha de expedición.

Artículo 94. La Autoridad entregará al solicitante la Opinión Técnica de Factibilidad de Condominio con carácter de “No Factible” debidamente firmado y sellado, anexando dentro del mismo las inconsistencias para dar cumplimiento a la Normativa aplicable.

Artículo 95. Para los supuestos establecidos en los artículos 93 y 94 la autoridad municipal contara con un término no mayor a 10 días hábiles contados a partir de la recepción de los documentos, para emitir la opinión técnica correspondiente.

Capítulo XV **Opinión Técnica de Factibilidad de uso de suelo para giro comercial**

Artículo 96. La Opinión Técnica de Factibilidad de uso de suelo para giro comercial es el documento oficial expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano por medio del cual se hace constar los usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos en un predio determinado.

Artículo 97. Para solicitar la Opinión Técnica de Factibilidad de uso de suelo para giro comercial el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Título de propiedad para propietarios de inmuebles;
- II. Cualquier documento que acredite la legal posesión siempre y cuando tenga el consentimiento del propietario;
- III. Declaración bajo protesta de decir verdad del solicitante, acerca del giro comercial que pretende establecerse;
- IV. Comprobante de domicilio vigente no mayor a 3 meses;
- V. Recibo de pago del impuesto predial actualizado; y
- VI. Recibo de pago de derechos correspondientes establecido en la Ley de Ingresos del Municipio vigente.

Artículo 98. El procedimiento de solicitud para obtener la Opinión Técnica de Factibilidad de uso de suelo para giro comercial se deberá hacer conforme a lo establecido en el artículo 31 del presente reglamento.

Artículo 99. La autoridad entregará al interesado la resolución a la solicitud, y en caso de ser autorizado se entregará la Opinión Técnica de Factibilidad de uso de suelo para giro comercial debidamente firmado y sellado que no será mayor a 5 días hábiles una vez recibida la documentación.

Capítulo XVI **Permiso de Colocación de Anuncios Publicitarios**

Artículo 100. El Permiso de Colocación de Anuncios Publicitarios es el documento oficial expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, que permite la instalación y/o colocación de un anuncio de grandes dimensiones en un espacio público o privado, previa evaluación del proyecto para asegurar el cumplimiento con la normativa vigente en temas de seguridad, impacto visual, infraestructura urbana y respeto por el entorno

Solo se expedirán permisos para colocación de anuncios publicitarios, en cumplimiento a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 13 del decreto por el que se expiden los lineamientos para la construcción y reconstrucción integral de la franja costera del estado de Guerrero, por lo cual queda prohibida la colocación e instalación de anuncios espectaculares en las azoteas de los inmuebles.

Artículo 101. Para solicitar el permiso de colocación de anuncios publicitarios el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito del interesado;
- II. Título de propiedad y/o documento que acredite la legal posesión del inmueble donde pretende establecer el anuncio;
- III. Proyecto que contendrá descripción del anuncio, así como dibujo y/o fotografía del sitio de su colocación, su forma, dimensiones, colores, textos y demás elementos que constituyan el mensaje;
- IV. Descripción de los materiales de que está constituido;
- V. Cuando la fijación o colocación requiera el uso de estructuras e instalaciones, deberán acompañarse la memoria de cálculo estructural correspondiente y describir el procedimiento y lugar de su colocación;
- VI. Calle y numero a los que corresponda la ubicación del anuncio con la clasificación de la zona, de acuerdo con lo dispuesto en el presente ordenamiento, y en el decreto por el que se expiden los Lineamientos para la Construcción y Reconstrucción Integral de la Franja Costera del Estado de Guerrero;
- VII. Deberán incluirse los datos de altura sobre la banqueta, considerándose el

- alineamiento del predio y desde el parámetro de la construcción en la que quedara colocado el anuncio;
- VIII. Cuando el anuncio vaya a ser sostenido o apoyado en alguna fachada de la edificación, deberá presentarse el anclaje y los apoyos que garanticen estabilidad y seguridad del anuncio y de la edificación que lo sustente; y
- IX. Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Dirección de Protección Civil y Bomberos.

Artículo 102. El procedimiento se hará acorde a lo establecido en el artículo 31 del presente reglamento, teniendo la autoridad municipal 5 días hábiles a partir de la presentación del expediente para notificar la procedencia o no procedencia de la factibilidad para colocación de anuncios publicitarios.

Artículo 103. La Autoridad entregará al interesado la resolución a la solicitud, y en caso de ser autorizado se entregará el Permiso de Colocación de Anuncios Publicitarios debidamente firmado y sellado, el cual tendrá una vigencia de un año fiscal días a partir de su fecha de expedición.

Capítulo XVII **Permiso de Ruptura de Vía Pública**

Artículo 104. El Permiso de Ruptura de Vía Pública es el documento oficial expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano por el cual se hace constar la acción de romper el pavimento o realizar cortes en banquetas y guarniciones en las vías públicas; lo anterior será únicamente para la contratación y conexión de servicios básicos

Será necesario que el solicitante deposite, ante la autoridad municipal correspondiente, fianza suficiente que garantice el costo total de la reparación, que deberá consignar en efectivo, transferencia, cheque certificado, póliza de fianza o cualquier otro medio que garantice el pago de las reparaciones, mismo que deberá ser liberada o devuelta durante las cuarenta y ocho posteriores a la comprobación de la reparación.

Quedarán exentas las obras de mantenimiento que previa autorización y supervisión de la administración municipal realicen los vecinos para mejorar las condiciones de sus vialidades.

Artículo 105. Para solicitar el Permiso de Ruptura de Vía Pública el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito;
- II. Memoria descriptiva del Proyecto;
- III. Programa de Obra;
- IV. Presupuesto del Proyecto;
- V. Pago de Fianza que garantice la reparación; y
- VI. Planimetría con las secciones a intervenir, si el caso así lo amerita.

Artículo 106. El procedimiento de solicitud para obtener el Permiso de Ruptura de Vía Pública se deberá hacer conforme a lo establecido en el artículo 31 del presente reglamento.

Artículo 107. La Autoridad entregará al interesado la resolución a la solicitud, y en caso de ser autorizada se entregará el Permiso de Ruptura de Vía Pública debidamente firmado y sellado, con la vigencia que la autoridad estime pertinente de acuerdo al programa de obra presentado por el solicitante.

Artículo 108. Toda obra realizada en la vía pública deberá ejecutarse sin perjuicio del desplazamiento fácil y libre de personas de edad avanzada o con discapacidad, realizando la infraestructura indispensable para evitar que pongan en peligro a cualquier miembro de la sociedad.

Los equipos, los materiales destinados a la obra y los escombros que provengan de ella, deberán quedar colocados dentro del predio, de tal manera que en ningún caso sea obstruida la vía pública.

Capítulo XVIII
Permiso de Colocación de Servicios de Telecomunicaciones
Subterráneas, Superficiales o Aéreas

Artículo 109. El Permiso de Colocación de Servicios de Telecomunicaciones Subterráneas, Superficiales o Aéreas es el documento oficial expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano que autoriza la colocación de todo tipo de infraestructura de telecomunicaciones dentro de la jurisdicción del Municipio.

Artículo 110. Para solicitar el Permiso de Colocación de Servicio de Telecomunicación Subterráneas, Superficiales o Aéreas el solicitante deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito;
- II. Memoria descriptiva del Proyecto;
- III. Presupuesto del proyecto;
- IV. Programa de Obra;
- V. Planos de instalaciones indicando metros lineales y alturas según sea el caso: y
- VI. Fianza.

Artículo 111. El procedimiento de solicitud para obtener el Permiso de Colocación de Servicio de Telecomunicación Subterráneas, Superficiales o Aéreas se deberá hacer conforme a lo establecido en el artículo 31 del presente reglamento.

Artículo 112. La Autoridad entregará al interesado la resolución a la solicitud, y en caso de ser autorizada se entregará el Permiso de Colocación de Servicio de Telecomunicación Subterráneas, Superficiales o Aéreas debidamente firmado y sellado, con la vigencia que la autoridad estime pertinente de acuerdo al programa de obra presentado por el solicitante.

Capítulo XIX
Resolutivo de Cambio de Uso de Suelo

Artículo 113. El Resolutivo de cambio de uso de suelo es el documento oficial expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano mediante el cual se autoriza la modificación de los coeficientes de ocupación, densidad e intensidad del aprovechamiento y utilización del suelo a las previamente autorizadas, o a otro que se determine, si la zonificación y los planes y programas de Desarrollo Urbano del Municipio lo permiten, siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en área urbana, urbanizable y no urbanizable.

Artículo 114. Para obtener el Resolutivo de Cambio de Uso de Suelo el interesado deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito del solicitante o representante legal;
- II. Contrato de prestación de Servicios;
- III. Título de Propiedad o similar;
- IV. Recibo de pago del impuesto predial actualizado;
- V. Constancia de Uso de Suelo vigente, tramitada previamente ante la Dirección;
- VI. Estudio de impacto urbano;
- VII. Constancia de número oficial vigente, tramitada previamente ante la Dirección;
- VIII. Constancia de alineamiento vigente, tramitada previamente ante la Dirección;
- IX. Estudio técnico justificativo en materia forestal, si se trata de inmuebles ubicados en zonas no urbanizadas establecidas en el plan vigente;
- X. Resolutivo de manifestación de impacto ambiental, en los casos que se requiera;
- XI. Estudio de riesgo emitido por la autoridad municipal, en los casos que se requiera;
- XII. En tratándose de inmuebles cuya superficie exceda de cien mil metros cuadrados, tendrá que solicitarse el cambio de uso de suelo atendiendo lo que establece el Reglamento y Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano; y
- XIII. Viabilidad del Proyecto, si la Dirección de Desarrollo Urbano en primera instancia considera factible el cambio de uso de suelo.

Artículo 115. El procedimiento de solicitud para obtener el Resolutivo de Cambio de Uso de Suelo se deberá hacer conforme a lo establecido en el artículo 31 del presente reglamento.

Artículo 116. La Autoridad entregará al solicitante la resolución a la solicitud de Resolutivo de Cambio de Uso de Suelo, y en caso de ser autorizada se entregará y en caso de en caso de ser autorizado, la autoridad entregará al solicitante el resolutivo de cambio de uso de suelo en un plazo no mayor a 30 días naturales.

TÍTULO OCTAVO DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Capítulo I De las Visitas de Inspección

Artículo 117. El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, en el ámbito de su competencia y atribuciones, ordenarán visitas de inspección y verificación de oficio o a petición de parte interesada, que resulten necesarias a todo tipo de obras, públicas y privadas dentro de la jurisdicción del Municipio y su procedimiento se llevará conforme a lo establecido por el Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.

Artículo 118. El departamento de inspección y personal operativo adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano son los responsables de vigilar que las acciones de urbanización o edificación se ejecuten con estricto apego a los planes y proyectos aprobados, al presente reglamento y demás normatividad aplicable en la materia, así como aplicar, de ser el caso, las medidas de seguridad, procedimientos coactivos y sanciones que resulten procedentes.

Artículo 119. El departamento de inspección en el ejercicio de sus funciones, tendrá libre acceso a las dependencias a las obras, públicas y privadas dentro de la jurisdicción del Municipio para comprobar y verificar que se cuenta con los programas y autorizaciones que se requieren, para lo cual deberán proporcionarles la información necesaria para el cumplimiento de las mismas.

Artículo 120. Toda persona con quien se entienda la visita de verificación deberá permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección, en los términos previstos en la orden escrita, así como proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 121. Las resoluciones y acuerdos de la Dirección de Desarrollo Urbano, se notificarán a los solicitantes de manera personal, atendiendo lo dispuesto en el Título Cuarto del Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Zihuatanejo de Azueta.

Artículo 122. El Departamento de inspección podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de verificación cuando alguna persona obstaculice o se oponga a la práctica de la inspección, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

Capítulo II **Medidas de Seguridad**

Artículo 123. Se consideran medidas cautelares y de seguridad las disposiciones que dicte la autoridad competente para proteger la salud, la seguridad pública y en el cumplimiento de la normatividad referente a actividades reguladas que requieran de licencia, permiso, autorización o aviso, y su procedimiento se llevará conforme lo establecido por el Capítulo IV del Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.

Artículo 124. Cuando el Ayuntamiento tenga conocimiento de que una edificación, estructura, instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico, indicará a la o las personas responsables de la generación del riesgo y/o de las irregularidades detectadas, las acciones que deberán llevar a cabo para subsanar o corregir los hechos que motivaron su imposición, a su costa; así como los plazos para su realización, a fin de que una vez cumplidas éstas, se dejen sin efecto.

Artículo 125. El Ayuntamiento podrá clausurar cualquier tipo de obra pública o privada, terminada o en ejecución, como medida de seguridad en cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. Cuando esta genere un riesgo inminente hacia las personas o sus bienes;
- II. Cuando la obra se esté ejecutando sin las licencias o autorizaciones correspondientes;
- III. Cuando en la obra se hubiera alterado el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia;
- IV. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en las Constancias de Uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial;
- V. Cuando se invada la vía pública con una construcción;
- VI. Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado;
- VII. Cuando no se respeten o no se cumplan los otorgamientos condicionados en licencias, constancias, permisos y autorizaciones que contempla el presente reglamento;
- VIII. Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las correcciones dentro del plazo fijado para tal efecto;
- IX. Cuando derivado de los trabajos de construcción se aprecien bienes arqueológicos, prehispánicos o con una riqueza histórica trascendental en términos de los lineamientos para el manejo de zonas arqueológicas y paleontológicas expedidos por el INAH; y
- X. Y aquellas que, derivado del caso particular, considere la autoridad municipal sea necesaria la suspensión o clausura de la obra.

Artículo 126. En caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una edificación, no cumpla con las órdenes giradas el Ayuntamiento estará facultado para ejecutar, a costa del propietario las obras, reparaciones o demoliciones que hayan ordenado para mitigar el riesgo.

Artículo 127. En caso de que el propietario o poseedor del inmueble obstaculice o impida que se realicen las obras de reparación o de demolición señaladas en el dictamen respectivo, la autoridad podrá hacer uso de la fuerza pública para hacer cumplir sus resoluciones.

Si el propietario o poseedor del predio en el que la autoridad se vea obligada a ejecutar obras de reparación o de demolición se negare a pagar el costo de las mismas, la autoridad municipal efectuará su cobro por medio del procedimiento económico coactivo correspondiente.

Capítulo III De las Sanciones

Artículo 128. Para los efectos del presente ordenamiento legal, serán responsables:

- I. Los propietarios, poseedores, administradores, organizadores, encargados o cualquier persona involucrada en la infracción a lo previsto por el presente;
- II. Los que ejecuten, ordenen acciones u omisiones que sean constitutivas de infracción, así como los servidores públicos que intervengan, faciliten o propicien la comisión de faltas establecidas en el mismo ordenamiento; y
- III. Los dueños, poseedores de inmuebles, responsables de obra o similares, serán responsables del mal uso o mala ejecución que realicen sus empleados.

Artículo 129. Para los efectos de este reglamento, serán solidariamente responsables con aquellos que resulten infractores:

- I. Los Directores Responsables de Obra, administradores, representantes, y demás quienes, de manera directa o indirecta, como lo pueden ser beneficiarios o causahabientes, resulten involucradas en las violaciones al presente Reglamento;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan acciones u omisiones constitutivas de infracción; y
- III. Las servidoras o servidores públicos que intervengan o faciliten la comisión de la infracción.

Artículo 130. A las personas físicas y morales que figuren como propietarios, representantes legales o administradores de predios o establecimientos, que no cumplan las disposiciones de este Reglamento y demás normas complementarias, una vez sustanciado el procedimiento

administrativo, la Dirección de Desarrollo Urbano, con independencia de otras sanciones, aplicara las siguientes:

- I. Multa;
- II. Clausura o suspensión temporal y definitiva, así como parcial o total de la obra;
- III. Revocación de las licencias y autorizaciones;
- IV. Demolición de construcciones;
- V. Retiro de material de obra, así como estructuras que contravengan los lineamientos establecidos en el presente reglamento; y
- VI. Las demás necesarias de acuerdo a la normatividad aplicable;

Las sanciones pecuniarias se aplicarán con independencia de otras sanciones que se ordenen por lo que podrán imponerse de manera conjunta o por separado.

Artículo 131. El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

- I. Se expidan con base a información falsa o incorrecta, sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen;
- II. Contravengan las declaraciones de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano Municipal, o la normatividad en materia de ecología y protección al ambiente vigente; y
- III. Se haya expedido por una autoridad incompetente.

Artículo 132. Para la imposición de sanciones, se deberá atender la magnitud de obra, la gravedad de la omisión o incumplimiento, los daños que ésta cause o pueda causar a la población y la reincidencia, si la hubiese.

Se incurre en reincidencia cuando el infractor cometa dos o más veces la misma conducta.

Artículo 133. Para efecto del presente ordenamiento se consideran conductas constitutivas de infracción lo siguiente:

- I. Obstaculizar o impedir la realización de los trabajos relacionados con las inspecciones y verificaciones, así como la imposición de las medidas de seguridad de aplicación inmediata;
- II. Ejecutar cualquier tipo de obra, construcción, modificación, sin la licencia correspondiente emitida por la Autoridad Municipal;
- III. El incumplimiento de las resoluciones o requerimientos de la autoridad municipal en los plazos fijados;
- IV. Proporcionar información falsa o incorrecta en la solicitud de cualquier tipo de licencia o autorización;
- V. Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado;
- VI. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en las constancias de Uso del suelo, Alineamiento y Número Oficial;
- VII. Llevar a cabo cualquier acto u omisión que contravenga las disposiciones del Reglamento y demás normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano; y
- VIII. Todas aquellas que contempla el presente reglamento en los capítulos que anteceden.

Artículo 134. Para los efectos de este reglamento, independiente de las administrativas se aplicarán las sanciones económicas siguientes:

- I. Se hará acreedora o acreedor a una multa de **hasta 250** veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización vigente:
 - a) Cuando hubieran realizado obras o instalaciones sin contar con la licencia correspondiente, o las mismas no estuvieran regularizadas.
 - b) Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores.
 - c) Cuando en cualquier obra, instalación o explotación de yacimiento no muestre a solicitud del inspector copia de los planos realizados y la licencia correspondiente.
 - d) Cuando viole las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios señalados en la normatividad municipal.

- e) Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública.
- f) Cuando una obra no coincida con el proyecto arquitectónico o el diseño estructural autorizado.
- g) Cuando en un predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o uso de suelo autorizado señalados en la constancia de uso de suelo, alineamiento, densidad, y numero oficial.
- h) Cuando impidan las funciones de los inspectores.
- i) Cuando en una obra o instalaciones no se respeten las previsiones contra incendios.
- j) Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura.
- k) Cuando se hagan cortes en banquetas, arrollos o guarniciones sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente.

II. Se hará acreedora o acreedor a una multa de **hasta 1,500 veces el valor de la Unidad de Medida Actualizada vigente;**

- a) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente.
- b) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o edificaciones y predios vecinos o de la vía pública.
- c) Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los predios ubicados en zonas de suelo estratégico.
- d) Por la colocación o construcción de infraestructura en la vía pública para la prestación de servicio público, tendido de líneas aéreas y/o colocación de poste sin previa licencia.
- e) Cuando no cuenten con licencia de ocupación de vía pública con fines de lucro.
- f) Por la instalación de módulos informativos, botargas, ventas de viajes recreativos, tiempos compartidos, sin permiso previo.
- g) Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos

que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados.

- h) Cuando se hubieran violado los estados de suspensión o clausura de la obra.
- i) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda.
- j) Cuando no se respeten en las edificaciones públicas o destinadas al servicio al público los accesos a las personas con discapacidad.
- k) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente.
- l) Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en este reglamento.
- m) A los notarios públicos que den fé o intervengan en inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendente al fraccionamiento, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario sin verificar que cumpla con las autorizaciones expresas favorables de impacto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades municipales.
- n) Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente.

III. Se hará acreedora o acreedor a una multa de **hasta 3,000** veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización vigente;

- a) Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones en un área pública sin la debida autorización.
- b) Cuando se haya hecho uso de documentos apócrifos o alterados para obtener cualquiera de las licencias, autorizaciones, constancias y/o permisos de la Dirección.
- c) Cuando en la ejecución de la obra y sin previa autorización de la autoridad competente, se dañe, mutile o demuela algún elemento de edificaciones que hayan sido determinadas como áreas de conservación.
- d) Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio.

- e) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización.
- f) Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano.
- g) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado.
- h) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado.
- i) Cuando con motivo de la ejecución de la obra, instalación, demolición o excavación se deposite material producto de esos trabajos en barrancas, escurrimientos naturales o afluentes hidrológicos.
- j) Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios persistan en realizar acciones violatorias a este reglamento o a disposiciones administrativas de aplicación general.
- k) Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes.
- l) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas.
- m) Cuando se incumplan con las obligaciones establecidas por el plan municipal de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico.
- n) Cuando en una construcción o demolición de obra o explotación de yacimiento usen explosivos sin contar con la autorización correspondiente.

IV. Se hará acreedora o acreedor a una multa equivalente de **hasta 5,000 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización vigente;**

- a) Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en inmuebles ubicados en áreas de reserva natural o prohibidas por el Plan Municipal y Programas de Desarrollo Urbano.

- b) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizadas, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable.
- c) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos en este reglamento o los planes y programas de desarrollo urbano.
- d) Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, lotificaciones y relotificaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente.
- e) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.
- f) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente.
- g) Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones.
- h) Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo.
- i) Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente.
- j) Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique.
- k) Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el reglamento de construcciones aplicable, y no se cumpla con ella.
- l) Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso.

V. Las violaciones no previstas se sancionarán de acuerdo a la gravedad de la omisión o falta, incumplimiento, reincidencia y los daños que esta cause con multa que va desde **90 hasta 5,000** veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización vigente.

TÍTULO NOVENO DE LOS MEDIOS DE DEFENSA

Capítulo Único

Artículo 135. Contra los Actos y Resoluciones de las Dependencias y Entidades, que pongan fin al Procedimiento Administrativo o resuelvan un expediente; proceden los Recursos previstos en el Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Zihuatanejo de Azueta.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento entrara en vigor al siguiente día de su publicación en la Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.

SEGUNDO. Se abrogan todas aquellas disposiciones en materia de Desarrollo Urbano que se opongan al presente Reglamento.

Dado en la Sala de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero, a los 27 días del mes de noviembre del año 2025.

RÚBRICA

C. P. LIZETTE TAPIA CASTRO.

PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZIHUATANEJO DE AZUETA, GUERRERO.

RÚBRICA

LIC. JUAN MANUEL JUÁREZ MEZA.

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE ZIHUATANEJO DE AZUETA, GUERRERO.

TABULADOR DE MULTAS:

CONDUCTA	SANCIONES EN UMA	MEDIDA DE SEGURIDAD
Cuando hubieran realizado obras o instalaciones sin contar con la licencia correspondiente, o las mismas no estuvieran regularizadas.	50 a 200	SUSPENSIÓN O CLAUSURA
Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores.	70	
Cuando viole las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios señalados en la normatividad municipal.	70	
Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública.	90	
Cuando una obra no coincida con el proyecto arquitectónico o el diseño estructural autorizado.	90	REVOCACIÓN DE LA LICENCIA
Cuando en un predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o uso de suelo autorizado señalados en la constancia de uso de suelo, alineamiento, densidad, y numero oficial.	90	
Cuando en cualquier obra, instalación o explotación de yacimiento no muestre a solicitud del inspector copia de los planos realizados y la licencia correspondiente.	70 a 100	
Cuando impidan las funciones de los inspectores.	100	
Cuando en una obra o instalaciones no se respeten las previsiones contra incendios.	90 a 200	
Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura.	90 a 200	LIMPIEZA A SU COSTO.
Cuando se hagan cortes en banquetas, arroyos o guarniciones sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente.	90 a 250	
Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente.	250 a 500	CLAUSURA
Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o edificaciones y predios vecinos o de la vía pública.	90 a 1000	

Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los predios ubicados en zonas de suelo estratégico.	90 a 1500	LO AUTORIDAD LO HARÁ A COSTO DEL INFRACTOR.
Por la colocación o construcción de infraestructura en la vía pública para la prestación de servicio público, tendido de líneas aéreas y/o colocación de poste sin previa licencia.	90 a 1500	RETIRO
Cuando no cuenten con licencia de ocupación de vía pública con fines de lucro.	90 a 1500	RETIRO
Por la instalación de módulos informativos, botargas, ventas de viajes recreativos, tiempos compartidos, sin permiso previo.	90 a 1500	RETIRO
Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados.	150 a 1500	RETIRO DEL OBSTÁCULO.
Cuando se hubieran violado los estados de suspensión o clausura de la obra.	200 a 1000	
Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda.	250 a 1000	CLAUSURA
Cuando no se respeten en las edificaciones públicas o destinadas al servicio al público los accesos a las personas con discapacidad.	250 a 1000	
Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente.	200 a 1500	SUSPENSIÓN.
Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en este reglamento.	250 a 1500	SUSPENSIÓN.

A los notarios públicos que den fé o intervengan en inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendente al fraccionamiento, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario sin verificar que cumpla con las autorizaciones expresas favorables de impacto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades municipales.	300 a 1500	
Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente.	300 a 1500	LA AUTORIDAD LO HARÁ AL COSTO DEL INFRACTOR.
Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones en un área pública sin la debida autorización.	90 a 2000	DEMOLICIÓN
Cuando se haya hecho uso de documentos apócrifos o alterados para obtener cualquiera de las licencias, autorizaciones, constancias y/o permisos de la Dirección.	90 a 2000	SUSPENSIÓN
Cuando en la ejecución de la obra y sin previa autorización de la autoridad competente, se dañe, mutile o demuela algún elemento de edificaciones que hayan sido determinadas como áreas de conservación.	250 a 2000	SUSPENSIÓN O CLAUSURA DE OBRA
Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización.	250 a 2000	SUSPENSIÓN O CLAUSURA
Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano.	250 a 2500	SUSPENSIÓN O CLAUSURA
Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado.	250 a 2500	SUSPENSIÓN.
Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado.	250 a 2500	SUSPENSIÓN.
Cuando con motivo de la ejecución de la obra, instalación, demolición o excavación se deposite material producto de esos trabajos en barrancas, escurrimientos naturales o afluentes hidrológicos.	500 a 2000	

Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios persistan en realizar acciones violatorias a este reglamento o a disposiciones administrativas de aplicación general.	500 a 2500	SUSPENSIÓN O CLAUSURA
Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes.	250 a 2500	OBLIGAR A QUE PERMITA LA REALIZACIÓN.
Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas.	500 a 2500	CLAUSURA Y DEMOLICIÓN.
Cuando se incumplan con las obligaciones establecidas por el plan municipal de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico.	300 a 3000	SUSPENSIÓN.
Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio.	300 a 3000	SUSPENSIÓN, CLAUSURA Y DEMOLICIÓN.
Cuando en una construcción o demolición de obra o explotación de yacimiento usen explosivos sin contar con la autorización correspondiente.	300 a 3000	SUSPENSIÓN O CLAUSURA.
Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en inmuebles ubicados en áreas de reserva natural o prohibidas por el Plan Municipal y Programas de Desarrollo Urbano.	500 a 3500	DEMOLICIÓN.
Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizadas, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable.	500 a 3500	CLAUSURA.
Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos en este reglamento o los planes y programas de desarrollo urbano.	500 a 3500	CLAUSURA Y DEMOLICIÓN.
Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, lotificaciones y relotificaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente.	500 a 3500	SUSPENSIÓN.

Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.	400 a 4000	SUSPENSIÓN.
Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente.	500 a 5000	SUSPENSIÓN, CLAUSURA Y DEMOLICIÓN.
Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones.	500 a 5000	SUSPENSIÓN, CLAUSURA Y DEMOLICIÓN.
Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo.	500 a 4000	SUSPENSIÓN, CLAUSURA Y DEMOLICIÓN.
Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente.	500 a 5000	SUSPENSIÓN O CLAUSURA.
Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique.	400 a 5000	DEMOLICIÓN.
Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el reglamento de construcciones aplicable, y no se cumpla con ella.	300 a 5000	OBLIGACIÓN A COSTO DEL INFRACTOR.
Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso.	400 a 5000	DEMOLICIÓN, SUSPENSIÓN O CLAUSURA.
Las violaciones al reglamento no previstas que anteceden se sancionaran de acuerdo a la gravedad de la omisión o incumplimiento, la reincidencia, y los daños que esta cause.	90 a 5000	

DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES		
CONDUCTA	SANCIONES EN UMA	MEDIDA DE SEGURIDAD
Cuando no observen las disposiciones en lo que se refiere a los dispositivos de elevación de materiales y de personas durante la ejecución de la obra y el uso de transportadores electromecánicos en la edificación.	60 a 250	
Cuando en la construcción o demolición de obras, o explotación de yacimiento usen explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente.	70 a 1500	
Cuando en la construcción o demolición de obras, o explotación de yacimiento no se tomen las medidas necesarias para proteger la vida y salud de las personas.	70 a 1500	SUSPENSIÓN DE 6 MESES A UN AÑO
Cuando estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente la licencia respectiva.	70 a 1500	SUSPENSIÓN DE 6 MESES A UN AÑO
Cuando se hubieran violado los estados de suspensión o clausura de la obra o yacimiento.	70 a 2500	SUSPENSIÓN DE 6 MESES A UN AÑO
Cuando se hubieran realizado obras o instalaciones sin contar con la licencia correspondiente y las mismas no estuvieran regularizadas.	70 a 1500	SUSPENSIÓN DE 6 MESES A UN AÑO
Cuando se haya obtenido la licencia contraviniendo en su proyecto las disposiciones del reglamento o del uso de suelo vigente.	150 a 2500	SUSPENSIÓN DE 6 MESES A UN AÑO
Por realizar de manera general rupturas en la vía pública sin el permiso correspondiente.	50 a 250	SUSPENSIÓN O CLAUSURA
Por ampliación de obra en todas sus modalidades sin el permiso correspondiente.	50 a 250	SUSPENSIÓN O CLAUSURA