



JURÍDICO
CONSEJERÍA JURÍDICA

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE JANTETELCO, MORELOS

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación	2022/08/29
Publicación	2025/03/19
Vigencia	2025/03/20
Expidió	H. Ayuntamiento Constitucional de Jantetelco, Morelos
Periódico Oficial	6409 "Tierra y Libertad"



La construcción de viviendas, comercios, industrias, hospitales, escuelas, y en general todas las edificaciones tienen que ver con el desarrollo urbano municipal, en materia de medio ambiente, de crecimiento poblacional, de protección civil, de prestación o dotación de servicios públicos, de salud, usos de suelo, etc.

Que es facultad de la autoridad Municipal la determinación de los usos de suelo, la autorización de las licencias de construcción, la expedición de las constancias de terminación de obra, consiente de esta problemática, ha analizado y valorado el presente Reglamento, habiendo dispuesto su aprobación en la sesión de cabildo celebrada para este efecto.

Que para la ubicación, construcción y funcionamiento de dichas obras se deben establecer criterios que garanticen un desarrollo urbano sustentable, la seguridad de las personas y sus propiedades, así como la protección, conservación y mejoramiento del medio ambiente.

Que éste ayuntamiento con el fin de integrar y actualizar sus normas jurídicas en materia de desarrollo urbano, establece necesaria su emisión, en virtud de que son la base de las relaciones entre el gobierno municipal y su población, y que a la vez delimita las actividades de los servidores públicos y las obligaciones de los ciudadanos.

Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Municipal 2022-2024, es tarea fundamental establecer un orden normativo, que regule el desarrollo del Municipio y el de sus comunidades en lo relativo al desarrollo urbano.

Que el presente ordenamiento refleja la preocupación de esta administración municipal por impulsar el orden jurídico y establecer políticas que cumplan con aquellos programas para el desarrollo integral del municipio y por ello he tenido a bien expedir:

EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE JANTETELCO, MORELOS.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I OBJETIVO

Artículo 1.- El presente ordenamiento tiene por objetivo principal regular la expedición de licencias y permisos de construcción en sus distintas modalidades y condiciones; establecer las normas generales y técnicas para la construcción; garantizar que las obras que se realicen en el Municipio de Jantetelco, Morelos, presenten condiciones adecuadas de seguridad habitabilidad, funcionamiento e higiene; regular el uso de la vía pública; contribuir al desarrollo urbano del Municipio; Proporcionar a la sociedad un instrumento de apoyo en la regulación de las construcciones públicas o privadas; establecer los recursos y sanciones para su debida aplicación; fijar las medidas de seguridad que deberán observarse; transparentar los procesos administrativos que lleven al debido cumplimiento de este ordenamiento y determinar las atribuciones de quienes intervienen en la materia.

CAPÍTULO II DEFINICIONES

Artículo 2.- Es de orden público e interés social el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento, de sus Normas Complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública o privada, en los programas parciales y las declaratorias correspondientes. Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de Jantetelco, se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 3.- Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. Dirección: A la instancia designada por el H. Ayuntamiento para llevar a cabo los trámites administrativos y vigilancia del cumplimiento de este ordenamiento.
- II. Director: Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de

Jantetelco;

III. Director Responsable de Obra: Al profesionista con título de: Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero Arquitecto a quienes la Dirección ha reconocido y registrado, para proyectar, calcular, construir, remodelar, demoler y ejecutar todas las demás actividades que les correspondan en el ramo de la industria de la construcción.

IV. Edificación: Las construcciones sobre un predio.

V. Inmueble: Al terreno y construcciones que en él se encuentran.

VI. Ley: A la Ley de Ordenamiento Territorial vigente del Estado de Morelos.

VII. Ley Orgánica: A la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos.

VIII. Licencia de construcción: permiso previo para el desarrollo de cualquier tipo de construcción, en uno o varios predios.

IX. Licencia de Uso de Suelo: el documento expedido por el Municipio o por el Gobierno del Estado, según convenio en el cual se autoriza un uso o destino permitido o condicionado conforme al programa Municipal de Desarrollo Urbano de Jantetelco.

X. Municipio: Al Municipio de Jantetelco, Morelos.

XI. Normas Complementarias: A las Normas Técnicas Complementarias que deriven de los ordenamientos estatales que no se opongan al presente Reglamento;

XII. Permiso: Autorización previa para hacer, colocar, desarrollar alguna actividad regulada por éste reglamento.

XIII. PMDUJ: El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Jantetelco, Morelos.

XIV. Predio: Al terreno sin construcción.

XV. Reglamento: Al Reglamento de Construcciones para el Municipio de Jantetelco, Morelos.

CAPÍTULO III FACULTADES

Artículo 4.- Corresponde al Honorable Ayuntamiento a través de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, la aplicación de las normas contenidas en el presente Reglamento, además de las atribuciones y facultades siguientes:

I. Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones

- de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto;
- II. Fijar las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares localizados en zonas de patrimonio artístico y cultural, de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- II. Establecer de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos con anuencia del H. Ayuntamiento y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos, en los términos de lo dispuesto por la Ley;
- IV. Otorgar o negar licencias para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el Artículo 1 de este Reglamento;
- V. Llevar un padrón clasificado de Directores Responsables de Obra, así como un registro de Arquitectos, Ingenieros Arquitectos e Ingenieros Civiles.
- VI. Acordar las medidas que fueren procedentes en relación con las edificaciones que pongan en peligro a las personas o sus bienes, o en aquéllas que causen molestias;
- VII. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas;
- VIII. Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción, se ajuste a las características previamente registradas;
- IX. Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento, la ocupación o el uso de una instalación, predio o edificación;
- X. Ejecutar con cargo a los responsables, las obras que hubiere ordenado realizar y que los propietarios, en rebeldía, no las hayan llevado a cabo;
- XI. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la ley y este Reglamento;
- XII. Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este Reglamento;
- XIII. Imponer las sanciones que establezca la Ley de Ingresos, correspondientes por violaciones a este Reglamento;
- XIV. Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las Normas Complementarias de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares, anexos y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente Ordenamiento;

- XV. Realizar, a través del programa al que se refiere la ley, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierras, aguas y áreas verdes determinando las densidades de población permisibles;
- XVI. Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones, y,
- XVII. Las demás que le confieren este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

Artículo 5.- Para efectos de este Reglamento, las edificaciones en el Municipio de Jantetelco se clasifican de acuerdo a su uso y destino, según se indica en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, como sigue:

Tipo de Construcción	Superficie M ²	Uso		
		Habitacional	Comercial	Industrial
I	Menor de 40	✓	✓	-
II	De 40 a 200	✓	✓	-
III	De 200 a 1000	✓	✓	✓
IV	Mayor de 1000	✓	✓	✓
Institucional	-	✓	-	-
Vía pública	-	-	✓	-

CAPÍTULO IV DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

Artículo 6.- Se denominan Directores Responsables de Obra a los profesionales con título de: Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero Arquitecto a quienes la Dirección ha reconocido y registrado en el grupo correspondiente como tales, en virtud de haber demostrado tener la capacidad para proyectar, calcular, construir, remodelar, demoler y ejecutar todas las demás actividades que les correspondan en el ramo de la industria de la construcción. Los Directores responden con su firma ante la Dirección por todas las actividades que esta respalda y es requisito para tramitar cualquier licencia, imponiéndole, por otra parte, la obligación de aplicar este Reglamento en la ejecución de los trabajos para los que se hayan otorgado licencia con su intervención.

Artículo 7.- DEL OTORGAMIENTO DE RESPONSABILIDAD. Para los efectos de este Reglamento se entiende que un Director Responsable de Obra otorga su

responsiva con ese carácter, en los siguientes casos:

- I.- Suscriba una solicitud de Licencia de Construcción, Remodelación, Restauración o Regularización, así como los Planos de una obra de las que se refiere en este Reglamento, cuya ejecución vaya a realizarse directamente por él o por persona física o moral diversa, siempre que supervise la misma en este último caso;
- II.- Tome a su cargo su operación y mantenimiento, aceptando la responsabilidad de la misma;
- III.- Suscriba un Dictamen de Estabilidad o Seguridad de una edificación o instalación;
- IV.- Suscriba una Constancia de Seguridad Estructural; y
- V.- Suscriba el Visto Bueno de seguridad y operación de una obra.

En los casos de las Fracciones III y IV se debe acreditar como corresponsable en Seguridad Estructural.

Artículo 8. - OBRAS QUE NO REQUIEREN RESPONSABILIDAD. Las Licencias de Construcción que no requieren de Responsiva de Director Responsable de Obra, será cuando se trate de las siguientes obras:

- I.- Reparación, ampliación o modificación, cuando se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de 4.00 metros, sea en planta baja y no se afecten miembros estructurales;
- II.- Remodelaciones, adecuaciones y decoraciones exteriores e interiores siempre y cuando no se afecten o modifiquen miembros estructurales. Para el Centro y los Pueblos deberán presentar Visto Bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- III.- Construcción o demolición de bardas interiores o exteriores con altura máxima de 2.50 metros que no afecten miembros estructurales;
- IV.- Apertura de claros de 1.50 metros, como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambie total o parcialmente el uso o destino del inmueble;
- V.- Instalación de fosas sépticas o albañales en casas habitación; y
- VI.- Edificación en un predio de hasta 40.00 metros cuadrados construidos, en un nivel como máximo y claros no mayores de 4.00 metros.

En las zonas semiurbanizadas, autorizadas de acuerdo al Reglamento de la materia, la Dirección de obras, establecerá a través de ella y con apoyo de los Colegios de Profesionales, un servicio social para auxiliar en estas obras a las personas con escasos recursos económicos que los soliciten. Este servicio social podrá consistir en la aportación de proyectos tipo y asesoría técnica durante la construcción.

Artículo 9.- Son obligaciones del Director Responsable de Obra:

- I. Dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones aplicables para el Municipio de Jantetelco, Morelos.
- II. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento. En caso de no ser atendidas por el interesado las instrucciones del Director Responsable de Obra, en relación al cumplimiento del Reglamento, deberá notificarlo de inmediato al H. Ayuntamiento por conducto de la Dirección, para que éste proceda a la suspensión de los trabajos;
- III. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución;
- IV. Llevar en las obras un libro de bitácora foliado y encuadernado en el cual se anotarán los siguientes datos:
 - A. Nombre, atribuciones y firmas del Director Responsable de Obra y del residente.
 - B. Fecha de las visitas del Director Responsable de Obra.
 - 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 de la Dirección.
 - J. Colocar en lugar visible de la obra un letrero con su Número de Registro y, número de licencia de la obra y ubicación de la misma, de acuerdo al formato proporcionado por la Dirección;
 - K. 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;
L. Refrendar su registro de Director Responsable de Obra cada año. Para él, sin que sea necesario presentar de nuevo la documentación que ya obra en el poder del Municipio de Jantetelco, Morelos; en particular informará a la Dirección 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 acreditará además que es miembro activo del colegio de profesionales respectivo;
M. Elaborar y entregar al propietario o poseedor de la obra, al término de ésta, los manuales de operación y mantenimiento.

Artículo 10.- Para obtener el registro de Director Responsable de Obra, se deben satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto o Ingeniero Civil;
- II. Acreditar que conoce la Ley y su Reglamento, el presente Reglamento y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Municipio de Jantetelco, los Programas y las Normas de Ordenación, para lo cual debe obtener el dictamen favorable a que se refiere el artículo 183 de este Reglamento;
- III. Acreditar como mínimo tres años de experiencia en la construcción de obras a las que se refiere este Reglamento.

TÍTULO SEGUNDO INSPECCIÓN Y CONTROL

CAPÍTULO I LICENCIAS

Artículo 11.- La persona física o jurídica, pública o privada que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en el Municipio, deberán obtener previa a la ejecución de dichas acciones u obras, Dictamen de uso del Suelo el cual deberá solicitarse a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, proporcionando los siguientes datos:

- I. Copia de comprobante de propiedad.
- II. Ubicación, medidas y colindancias del área o predio.
- III. Alcance del Dictamen que solicita.
- IV. Aprovechamiento que se pretenda realizar en el área.

La Licencia de Uso de Suelo condiciona la expedición por parte de la Dirección, o licencias que se deriven de la legislación urbana aplicable, tales como, aprovechamientos urbanos, subdivisiones, fusiones, re-lotificaciones, construcciones, demoliciones, adaptaciones de obra y urbanizaciones.

Artículo 12.- La Licencia de Uso de Suelo, con base en la zonificación prevista en los planes y programas de Desarrollo Urbano vigentes, señalará los usos o destinos de áreas y predios permitidos, condicionados o prohibidos.

Artículo 13.- Para utilizar un área, predio o construcción a un uso o destino determinado, los propietarios o poseedores deberán obtener La Licencia de Uso de Suelo correspondiente. La presentación del dictamen será requisito necesario para iniciar el trámite de la licencia de construcción respectiva así como, su correspondiente licencia de operación en su caso.

Artículo 14.- El H. Ayuntamiento a través de la Dirección, expedirá los dictámenes de uso del suelo, respecto de todas las acciones de aprovechamiento urbano del suelo como obras, acciones, inversiones y servicios que en materia de desarrollo urbano se pretendan realizar en el Municipio.

Artículo 15.- Para solicitar la Licencia de uso del suelo, los propietarios, poseedores o el urbanizador, deberán presentar a la Dirección la información y documentación siguiente:

- I. Copia Simple de la documental pública con la que se acredita la propiedad del Inmueble y/o predio.
- II. Croquis de localización del predio con suficientes referencias del entorno (nombres de calles y edificaciones relevantes), de preferencia en formato Google Earth o Maps de forma impresa o digital.
- III. Tres copias de planes de proyecto en formato 60 x 90 cm (arquitectónico y planta de conjunto del proyecto) doblados en tamaño carta hoja carta. En cada caso deberá presentar el respectivo cuadro de áreas, con espacio suficiente

(15cm x 20 cm aproximadamente) para estampar el sello oficial.

IV. Deberá indicar el interés sobre la compatibilidad del proyecto solicitado, respecto al uso de suelo asignado al predio en cuestión, en un máximo de 1 cuartilla tamaño carta.

V. Mínimo de seis fotografías del predio (acceso, colindancias y su entorno), en tamaño doble carta: 27cm x 45cm o plano tamaño 90 cm x 60 cm).

VI. Plano catastral, verificado en campo, en caso de zonas catastradas.

VII. Si existe construcción, anexar licencia de construcción o constancia de antigüedad expedida por catastro.

VIII. En caso de no ser propietario, presentar carta poder (debidamente formulada, anexado la misma copia fotostática de la identificación oficial de las personas que se interviene en ella) o poder notarial que acredite el interés jurídico del solicitante, manifestando bajo propuesta de decir verdad que las facultades con las que promueve su presentación no lo han sido revocados o modificadas con anterioridad.

IX. Resolutivo de manifestación de estudio de impacto ambiental si se encuentra en los supuestos que señalan artículos 38 y 40 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Morelos, concatenado con los artículos 17 y 19 del Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Morelos, en materia de evaluación del impacto y riesgo ambiental. Asimismo como lo dispuesto en el artículo 123 y demás relativos y aplicables de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos.

X. Dictamen de impacto cultural emitido por el INAH (en caso estar dentro del polígono de algún patrimonio cultural).

XI. Alineamiento y número oficial (federal /estatal o municipal).

XII. Dictamen de protección civil en materia de riesgo.

Artículo 16.- Los objetivos de la Licencia de uso del Suelo son:

I. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y programas;

II. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea compatible con la legislación, programas y normas de zonificación aplicables;

III. Planear la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;

IV. Conservar y mejorar el patrimonio natural, el equilibrio ecológico y urbano arquitectónico;

V. Dar seguridad jurídica al aprovechamiento de la propiedad, identificándola dentro de su contexto urbano otorgando la consiguiente protección a sus titulares, respecto de la legalidad del asentamiento humano o desarrollo inmobiliario; y,

VI. Señalar las limitaciones, restricciones o lineamientos que a cada área o predio le dispone la legislación y programas de desarrollo urbano aplicables, restringiendo la ocupación de áreas donde se identifiquen riesgos o contingencias urbanas y ambientales.

V. Con base en la normatividad y lineamientos de protección ambiental, los proyectos por tipo de uso y características que requieren obligatoriamente contar con manifestación de impacto ambiental y autorización de la Dirección competente en el ámbito ambiental serán:

a) Habitacional: Desarrollos habitacionales de 20 viviendas o más.

b) Comercial: Gasolineras, estaciones de carburación de gas l.p., almacenamiento de combustibles en general y comercio en general de más de 2,500 m² de construcción.

c) Servicios: Desarrollos de hoteles y moteles, restaurantes, centros nocturnos, centros de convenciones, etc., de más de 2,500 m² de construcción.

d) Industriales: Mediana y pesada; a excepción de la industria maquiladora y artesanal. También se les dará vista a aquellas que sus emisiones al aire y sus descargas de aguas residuales sean muy agresivas al medio ambiente.

e) Infraestructura: Tramos carreteros, subestaciones eléctricas, plantas generadoras de luz, plantas regionales de tratamiento de aguas negras, rellenos sanitarios, presas, puentes y aquella obra pública de alto impacto.

Independientemente de lo anterior, también estarán obligados todos los giros que ostensiblemente por su naturaleza, puedan generar algún impacto negativo al medio ambiente ya sea, por la generación de desechos contaminantes, emisión de ruidos o por las características de la zona donde se pretenda desarrollar.

Artículo 17.- La Dirección resolverá en un plazo máximo de 15 días hábiles, según la modalidad, sobre el otorgamiento de la Licencia de Uso de Suelo, en dicho documento se señalará:

- I. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas en su caso.
- II. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en el Programa de Desarrollo Urbano y/o Programa Parcial correspondiente.
- III. Las restricciones de urbanización y construcción.
- IV. La valoración de inmuebles de patrimonio natural, al equilibrio ecológico y urbano arquitectónico.
- V. Los elementos técnicos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación y programas de desarrollo urbano.

Artículo 18.- La Licencia de uso del Suelo tendrá la vigencia que corresponda a los Instrumentos de Planeación vigentes. Solo se emitirá la Licencia de Uso de Suelo correspondiente, hasta después de haber cumplido con todos los condicionamientos requeridos.

Artículo 19.- La Licencia de uso del Suelo no constituye apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acredita la propiedad o posesión del mismo. Por consiguiente, queda expedito el derecho de los particulares para obtener de la Dirección las copias certificadas de alineamientos de predios que ya hubiesen sido concedidos con anterioridad, previo el pago de los derechos correspondientes.

Artículo 20.- En el caso de asentamientos irregulares, la Licencia de Construcción no será otorgada, hasta en tanto el particular presente a la Dirección dictamen de factibilidad del asentamiento, con mecanismos de procedimiento para ese efecto y congruencia con los instrumentos de planeación conforme lo establece la Ley.

Artículo 21.- Cualquier cambio de uso requerirá de la revisión de licencia y la devolución de la Placa de Uso de Suelo emitida por la Dirección, se podrá autorizar el cambio de uso siempre y cuando el Programa le permita y si se efectúen las modificaciones, instalaciones y pruebas de carga necesarias para cumplir con los requisitos de este reglamento para el nuevo uso que deberá de inscribirse en la placa correspondiente en su caso.

CAPÍTULO II LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN I GENERALIDADES

Artículo 22.- La Licencia de construcción es el documento expedido por la Dirección en el que se autoriza a los propietarios, según sea el caso, para construir, ampliar, modificar, cambiar el uso reparar o demoler una edificación o instalación. Ningún particular, ni autoridad podrá ejecutar obras que de algún modo modifiquen a las existentes sin la licencia correspondiente. La licencia de construcción se otorgará una vez efectuada la revisión y aprobación del proyecto, cumpliendo con los requisitos que establece este reglamento y en su caso con lo condicionado en La Licencia de Uso de Suelo, incluyendo la protección al ambiente. Los requisitos del proyecto y la ejecución de las obras correspondientes deberán de tener la responsiva de un Director responsable de Obra y Corresponsables en los casos señalados en este reglamento.

Artículo 23.- Para registrar la licencia de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente;

- I. La declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.
- II. Los derechos que cause el registro de licencia de construcción deben ser cubiertos conforme a la autodeterminación que realice el interesado, de acuerdo con las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos del Municipio de Jantetelco, Morelos, para cada modalidad de licencia de construcción.
- III. El interesado debe llenar el formato correspondiente anexando el comprobante de pago de derechos y, en su caso de los aprovechamientos que procedan, así como los documentos que se señalan para cada modalidad de licencia de construcción. La autoridad competente registrará la licencia de construcción y, en su caso, anotará los datos indicados en el Carnet del Director Responsable de Obra siempre que el interesado cumpla con la entrega de los documentos y proporcione los datos requeridos en el formato respectivo, sin examinar el contenido de los mismos.
- IV. En caso de que faltaren algunos de los requisitos, no se registrará dicha licencia.
- V. La misma autoridad entregará al interesado la licencia de construcción registrada y una copia del croquis o los planos y demás documentos técnicos

con sello y firma original. A partir de ese momento el interesado podrá iniciar la construcción.

VI. Registrada la licencia de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en este Reglamento.

Artículo 24.- En el caso de las zonas arboladas que la obra pueda afectar, la Dirección establecerá las condiciones mediante las cuales se llevará a cabo la reposición de los árboles afectados con base en las disposiciones vigentes en materia ambiental expedidas por el H. Ayuntamiento de Jantetelco, y de acuerdo a la Ley en materia ambiental vigente en el estado de Morelos.

Artículo 25.- Las modalidades de licencia de construcción son las siguientes:

I. Licencia de construcción tipo I:

Construcción hasta 40 m².

II. Licencia de Construcción tipo II

A. Construcción de más de 41.00m² hasta 200.00 m² de superficie, en un predio con frente mínimo de 8 m., hasta dos niveles, altura máxima de 7.50 m. y claros libres no mayores de 4 m., la cual debe contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señala este Reglamento, el porcentaje del área libre, el número de cajones de estacionamiento y cumplir en general lo establecido en el Programa.

B. Cuando el predio esté ubicado en zona de riesgo, se requerirá de licencia de construcción tipo III.

C. Ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, registro de obra ejecutada o registro de licencia de construcción, siempre y cuando no se rebasen: el área total de 200 m² de construcción, incluyendo la ampliación, dos niveles, 7.50 m. de altura y claros libres de 4 m.

D. Reparación o modificación de una vivienda, así como cambio de techos o entresijos, siempre que los claros libres no sean mayores de 4 m. ni se afecten elementos estructurales importantes.

E. Construcción de bardas con altura máxima de 2.50 metros.

F. Apertura de claros de 1.5 m. como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble.

G. Instalación de cisternas, fosas sépticas o albañales.

III. Licencia de construcción tipo III.

Construcción de más 200.00 m² o hasta 1,000 m² salvo lo señalado en la fracción anterior; y,

IV. Licencia de construcción tipo IV.

Construcción de más de 1,000 m², o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto ambiental.

Artículo 26.- La licencia de construcción tipo I requerirá para su aprobación de lo siguiente:

I. Nombre y domicilio del propietario, así como la ubicación del predio donde se pretenda construir.

II. Constancia de alineamiento y número oficial vigente.

III. Documento que acredite la propiedad, o posesión del predio, legalmente avalado por la autoridad competente.

IV. Pago del impuesto predial al corriente.

Artículo 27.- La licencia de construcción tipo II se presentará en la Dirección en el formato que se establezca, suscrita por el propietario o poseedor y debe contar con lo siguiente:

I. Cumplir con lo establecido en el Artículo 26 de este Reglamento;

II. Comprobantes de pago de los derechos respectivos;

III. Seis tantos del Plano Firmados por el Director Responsable de Obra autor del proyecto y que contenga la ubicación, superficie del predio, metros cuadrados por construir, distribución y dimensiones de los espacios, área libre, y en su caso, número de cajones de estacionamiento;

IV. Libro de bitácora de obra foliado, para ser sellado por la Dirección, el cual debe conservarse en la obra; y,

V. Autorización emitida por autoridad competente, cuando la obra se ubique en zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación, y,

VI. En el caso previsto en el Inciso C) del Artículo 25 de este Reglamento, adicionalmente se debe presentar licencia de construcción o el registro de obra ejecutada de la edificación original, o en su caso, el registro de licencia de

construcción, así como indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación. El propietario o poseedor se obliga a colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, una identificación con el número de registro de la licencia de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma.

VII. Licencia de uso de suelo.

Artículo 28.- Para las manifestaciones de construcción tipos III y IV se deben cumplir los siguientes requisitos:

I. Presentar licencia de construcción ante la Dirección en donde se localice la obra en el formato que se establezca, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, acompañada de los siguientes documentos:

II. Cumplir con lo establecido en el Artículo 25 de este Reglamento.

III. Seis tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, y debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se debe incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas; cortes por fachada, cuando colinden en vía pública y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior; plantas, cortes e isométricos en su caso, de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, instalaciones especiales y otras, mostrando las trayectorias de tuberías, alimentaciones y las memorias correspondientes. Estos planos deben acompañarse de la memoria descriptiva, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y áreas libres de que consta la obra, con la superficie y el número de ocupantes o usuarios de cada uno; los requerimientos mínimos de acceso y desplazamiento de personas con discapacidad, cumpliendo con las Normas correspondientes; coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de acuerdo a los Programas de Desarrollo Urbano del Municipio o de la zona Conurbada, en su caso; y la descripción de

los dispositivos que provean el cumplimiento de los requerimientos establecidos por este Reglamento. De los seis tantos de planos, uno quedará en poder de la Dirección y cuatro en poder del propietario o poseedor; otro más debe conservarse en la obra.

IV. Tres tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, con especificaciones que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su cimentación. Estos planos deben acompañarse de la memoria de cálculo en la cual se describirán, con el nivel de detalle suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto, los criterios de diseño estructural adoptados y los principales resultados del análisis y el dimensionamiento. Se incluirán los valores de las acciones de diseño y los modelos y procedimientos empleados para el análisis estructural. De los tres tantos de planos, uno quedará en poder de la Dirección, el otro en poder del propietario o poseedor; el último tanto debe conservarse en la obra. Los planos anteriores deben incluir el proyecto de protección a colindancias y el estudio de mecánica de suelos cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. Estos documentos deben estar firmados por el Director Responsable de Obra.

V. Libro de bitácora de obra foliado, para ser sellado por la Dirección, el cual debe conservarse en la obra, y,

VI. Responsiva del Director Responsable de Obra del proyecto de la obra.

VII. A juicio de la Dirección podrá requerir una supervisión externa que reporte a esta sobre los avances y calidad de la obra.

VIII. Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o área de conservación patrimonial del Municipio de Jantetelco, Morelos, se requiere además, cuando corresponda, el dictamen técnico de la Dirección, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como la responsiva de un Director Responsable de Obra. En el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original, la licencia de construcción especial o el registro de licencia de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos. Licencia de uso de suelo. Las demás que en los supuestos marquen las leyes estatales en la materia.

Artículo 29.- El tiempo de vigencia del registro de licencia de construcción será:

- VI. Tapiales que invadan la acera en una medida superior a 0.5 m.;
- VII. Obras o instalaciones temporales en propiedad privada y de la vía pública para ferias, aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares, y,
- VIII. Instalaciones o modificaciones en edificaciones existentes, de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electro-mecánico.

Artículo 33.- Para obtener la licencia de construcción especial, se deben cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Cuando se trate de edificaciones en suelo de conservación, entregar:
 - a) Solicitud ante la Dirección en donde se localice la obra, en el formato que establezca la Dirección, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señale el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra.
 - b) Comprobante de pago de derechos.
 - c) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y además cualquiera de los documentos siguientes: en su caso, constancia o dictamen de uso del suelo con derechos pagados.
 - d) Proyecto de captación de agua pluvial y tratamiento de aguas residuales autorizados por la instancia estatal a cargo.
 - e) Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se deberán incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas; cortes por fachada, cuando colinden en vía pública y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior; plantas, cortes e isométricos en su caso, de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, instalaciones especiales y otras, mostrando las trayectorias de tuberías, alimentaciones y las memorias correspondientes.

f) Estos planos deberán acompañarse de la memoria descriptiva, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y áreas libres de que consta la obra, con la superficie y el número de ocupantes o usuarios de cada uno; los requerimientos mínimos de acceso y desplazamiento de personas con discapacidad, cumpliendo con las Normas correspondientes; coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de acuerdo al Programa vigente. Estos documentos deberán estar firmados por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra. De los seis tantos de planos, uno quedará en poder de la Dirección y el otro en poder del propietario o poseedor; este último tanto deberá conservarse en la obra.

g) Tres tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, con especificaciones que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su cimentación. Se especificarán en ellos los datos esenciales del diseño como las cargas vivas y los coeficientes sísmicos considerados y las calidades de materiales. Se indicarán los procedimientos de construcción recomendados, cuando éstos difieran de los tradicionales. Deberán indicarse asimismo, los procedimientos de apuntalamiento, erección de elementos prefabricados y conexiones de una estructura nueva con otra existente. En los planos de fabricación y en los de montaje de estructuras de acero o de concreto prefabricado, se proporcionará la información necesaria para que la estructura se fabrique y monte de manera que se cumplan los requisitos indicados en los planos estructurales.

h) Estos planos serán acompañados de la memoria de cálculo en la cual se describirán, con el nivel de detalle suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto, los criterios de diseño estructural adoptados y los principales resultados del análisis y el dimensionamiento. Se incluirán los valores de las acciones de diseño y los modelos y procedimientos empleados para el análisis estructural. Se incluirá una justificación del diseño de la cimentación. De los tres tantos de planos, uno quedará en poder de la Dirección, el otro en poder del propietario o poseedor; el último tanto deberá conservarse en la obra. Los planos anteriores deberán incluir el proyecto de protección a colindancias y el estudio de mecánica de suelos cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. Estos documentos deberán estar firmados por el Director Responsable de Obra.

i) Libro de bitácora de obra foliado, para ser sellado por la Dirección

correspondiente, el cual debe conservarse en la obra;

j) Responsiva del Director Responsable de Obra;

k) Presentar dictamen favorable del estudio de impacto ambiental, en su caso.

l) Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o área de conservación patrimonial del Municipio de Jantetelco, Morelos, se requiere además, cuando corresponda, el dictamen técnico de la Dirección de, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Así como la licencia de uso de suelo.

Artículo 34.- Cuando se trate de Modificación y/o Ampliación, la solicitud de Licencia de Construcción deberá ser acompañada de los siguientes documentos.

a) Dictamen de uso del suelo;

b) Boleta de pago del impuesto predial al corriente;

c) 2 (dos) juegos del Proyecto Arquitectónico firmados por el director responsable;

d) 2 (dos) juegos del Proyecto Estructural y Memoria, firmados por el Director Responsable;

e) Licencia y planos registrados anteriormente;

f) Aviso de terminación y ocupación anterior; y,

g) Bitácora anterior.

Artículo 35.- Cuando se trate de Cambio de Uso, la solicitud de Licencia de Construcción deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

I. Licencia y planos autorizados con anterioridad; y

II. Nuevo Dictamen de Uso del Suelo.

Artículo 36.- Cuando se trate de Reparación, la solicitud de Licencia de Construcción deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

I. Proyecto Estructural de la reparación y memoria de cálculo firmados por el Director Responsable de Obra; y,

III. Dictamen de Uso del Suelo.

Artículo 37.- Cuando se trate de Demolición, la solicitud de Licencia de Construcción deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

- I. Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a utilizar y las medidas de seguridad y protección que se deban tomar, firmadas por el Director responsable de obra.
- II. Planos arquitectónicos indicando el área a demoler.

Artículo 38.- Cuando se trate de Vivienda por Autoconstrucción hasta 40 metros cuadrados en predios totalmente baldíos, con claros menores de 4 metros, la solicitud de Licencia de Construcción deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

- I. Cumplir con lo establecido en el Artículo 29 de este Reglamento;
- II. Croquis de Localización de la obra dentro del predio; y,
- III. Croquis de la obra que se vaya a realizar con el detalle del armado de los elementos estructurales como: castillos, trabes, dalas, cerramientos, losas y tipo de cimentación.

Artículo 39.- Cuando se trate de Vivienda Progresiva en lotes baldíos bastará dar aviso por escrito a la Dirección del inicio de la construcción del primer cuarto de 4.00 x 4.00 metros y, los servicios sanitarios respectivos, siempre y cuando se tramite Dictamen de uso del suelo. Para los efectos legales correspondientes, el Municipio deberá responder a las solicitudes en un término no mayor a 30 días naturales, contados a partir del día siguiente al que recibió la solicitud, de no hacerlo en ese tiempo se considerará negativa ficta.

Artículo 40.- Para hacer modificaciones al proyecto original se solicitará el permiso correspondiente a la Dirección, presentando el proyecto de reformas por cuadruplicado, con el visto bueno del director responsable de obra.

Artículo 41.- Cuando se trate de locales de uso comercial, industrial y de servicios se requiere contar con autorización previa de la Dirección respectiva y los requisitos señalados en el Artículo 15 de este Reglamento.

Artículo 42.- La presentación de la documentación será responsabilidad del propietario, poseedor o Director responsable de obra, según el caso.



2024 - 2030

Artículo 43.- La Dirección dará por recibida la documentación señalada en Artículo anterior y otorgará una ficha técnica que señale la fecha de recibo y el número de folio que se asigne. Además, llevará en la parte inferior, la siguiente leyenda "Nota; esta forma no es licencia de autorización para los trabajos solicitados".

Artículo 44.- La Dirección verificará que los proyectos de edificación cumplan con las normas del Reglamento y demás disposiciones de habitabilidad y funcionamiento y las relativas al impacto ambiental, instalaciones especiales, seguridad y diseño urbano.

Artículo 45.- Toda licencia causará los derechos que fijen la Ley de Ingresos vigente para el Municipio. La licencia de construcción y cinco copias de los planos registrados se entregarán al propietario cuando éste hubiere cubierto el monto de todos los derechos que haya generado su autorización. Si en un plazo de 30 días naturales contados a partir de aquel en que debió hacerse expedido la licencia, no se presenta el recibo de pago de derechos respectivos dicha solicitud será cancelada.

Artículo 46.- La Dirección revisará y dictaminará en un plazo no mayor de dos semanas. Si el Dictamen descalifica el proyecto se notificará al solicitante para los efectos que establezca el Reglamento. Si el Dictamen es positivo, de inmediato se tramitará la Licencia de construcción, previo pago de los derechos correspondientes.

Artículo 47.- La Licencia de Construcción y cinco Juegos de copias de los planos registrados se entregaran al propietario o Director Responsable de Obra. Así mismo la Dirección podrá revocar cualquier licencia otorgada, cuando este haya sido obtenido con base a documentos falsos.

Artículo 48.- Cuando por cualquier circunstancia se suspenda temporalmente la construcción de una obra ya iniciada, el propietario o Director Responsable de Obra, tendrá obligación de comunicarlo por escrito a la Dirección, así mismo, están obligados a comunicar la fecha en que las obras de construcción se reanuden. En caso de que la suspensión de la obra tenga una duración mayor de lo marcado en la licencia será necesario tramitar nuevamente su licencia.

Artículo 49.- Antes de iniciar la construcción deberá tramitarse la conexión correspondiente de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica con la Dirección correspondiente, instalando una toma de agua y energía eléctrica, tanto para uso de los operarios como para las necesidades de la obra así como un excusado provisional con servicio de agua conectado al albañal, en las zonas donde no exista este servicio se exigirá la construcción de una fosa séptica o letrina.

Artículo 50.- La identificación de la obra o una copia de la Licencia de Construcción se colocarán en un lugar visible de la obra para facilitar las labores de inspección, además de una copia de los planos autorizados y la bitácora se tendrán en la obra.

Artículo 51.- Podrán ejecutarse con Licencia expedida al propietario sin responsiva del Director Responsable de Obra, pero con la asesoría gratuita de la Dirección o Colegios de Arquitectos y/o Ingenieros, las siguientes obras:

- I. Edificación de superficie máxima de 40.00 metros cuadrados;
- II. Amarres de cuarteaduras, arreglo o cambio de cubiertas o entrepisos sobre vigas de madera cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de 4 00 metros, ni se afecten elementos estructurales importantes;
- IV. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de 2.50 metros;
- V. Construcción de fosas sépticas o albañales; y,
- VI. Limpieza, aplanados, pintura y rodapiés de fachada.

Artículo 52.- No se requerirá Licencia de Construcción pero se deberá dar aviso a la Dirección, con objeto de recabar asesoría y autorización, para efectuar las siguientes obras:

- I. Edificación provisional en un predio baldío, en zonas de habitación popular de vivienda unifamiliar de hasta 40.00 metros cuadrados de construcción, incluyendo servicios sanitarios con un nivel como máximo y claros no mayores de 4.00 metros siempre y cuando se respeten los alineamientos y restricciones del predio;
- II. Resanes y aplanados;

- III. Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales;
- IV. Pinturas y revestimientos exteriores;
- V. Reparación de albañales;
- VI. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
- VII. Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto;
- VIII. Limpieza, aplanados, pintura y revestimientos en fachadas;
- IX. Divisiones interiores en pisos de despachos y comercios, cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;
- X. Obras urgentes para prevención de accidentes a reserva de dar aviso a la Dirección, dentro de un plazo máximo de 72 horas, contadas a partir del inicio de las obras;
- XI. Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 16 metros cuadrados, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de inmuebles artísticos o históricos; y,
- XII. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra, debiendo considerar los servicios sanitarios correspondientes.

En todos los casos señalados deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias al público.

Artículo 53.- La Dirección no expedirá Licencia y evitará que se construya en fracciones de lotes provenientes de subdivisión de predios no aprobados por ella. Para que los notarios puedan realizar escrituras relativas a dichas fracciones se sujetarán a lo dispuesto en la autorización respectiva.

Artículo 54.- REGULARIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA. La Dirección de obras, estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra con cargo al propietario o poseedor, que se haya realizado sin Licencia o por haberse ejecutado en contravención a este Reglamento, independiente de las sanciones que procedan.

Cuando a juicio de la Dirección, la obra cumpla con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, podrá conceder el Registro de Obra ejecutada al propietario, quien deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

- I.- Presentar solicitud por duplicado de regularización y registro de obra;
- II.- Acompañar a la solicitud los documentos siguientes: Constancia de Alineamiento y Número Oficial actualizado, Certificado de Instalación de Toma de Agua y de la Conexión del Albañal, Licencia de Uso de Suelo en su caso, Planos Arquitectónicos y Estructurales de la obra ejecutada y los demás documentos que este Reglamento y otras disposiciones exijan para la expedición de la Licencia de Construcción, con la responsiva de un Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Seguridad Estructural en su caso, que cumplan con lo dispuesto en este Reglamento; y,
- III.- Recibida la documentación, la Dirección procederá a su revisión y en su caso practicará una inspección a la obra de que se trate y si resulta que la misma cumple con los requisitos técnicos reglamentarios y administrativos aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización y registro de obra, la Dirección autorizará su registro expidiendo la Licencia respectiva, previo pago de los derechos que establece la Ley de Ingresos vigente del Municipio de Jantetelco y de las sanciones contenidas en el presente Reglamento u otros ordenamientos legales.

Será con cargo al propietario o poseedor del predio las inspecciones de verificación que se hagan por parte de la Dirección.

Artículo 55.- Las obras e instalaciones que a continuación se indican requieren de Licencia de Construcción Específica.

- I. Para todo trabajo de excavación, si ésta constituye una de las etapas de construcción quedará comprendida dentro de la Licencia de construcción para profundidades mayores de 2.0 metros y con vigencia máxima de 45 días;
- II. Los Tapiales que invadan la vía pública;
- III. Las Ferias con aparatos mecánicos, Circos, Carpas, Graderías desmontables y otros similares; y,
- IV. El permiso para la colocación de Anuncios se tramitará como lo señala el Reglamento de Anuncios vigente.

Artículo 56.- Cuando se trata de aparatos mecánicos la solicitud deberá contener la responsiva de un Ingeniero Mecánico, o por un Director Responsable de Obra con experiencia en este tipo de instalaciones. Corresponderá a la Dirección la vigilancia para que estos se encuentren cercados para protección del público y

conformidad con las disposiciones legales aplicables y anotando el número y la fecha de la licencia respectiva.

Artículo 61.- Será requisito indispensable para poder obtener el aviso de ocupación, presentar la Bitácora de obra firmada por el Director Responsable de Obra, los Permisos de construcción y los Planos con las modificaciones, según el caso. En las obras que requieren Licencia de Uso deberán acompañar el aviso de terminación de obra, el Visto Bueno de Protección Civil, mediante el cual se haga constar que las edificaciones e instalaciones correspondientes reúnen las condiciones de seguridad para su operación que señala este Reglamento y que las pruebas de carga resultaron satisfactorias, dicho visto bueno lo otorgará el Director Responsable de Obra.

Artículo 62.- Requieren el Visto Bueno de Seguridad y Operación.

- I. Escuelas públicas o privadas y cualesquiera otras Instalaciones destinadas a la enseñanza;
- II. Centros de reunión, tales como: cines, teatros auditorios, hospitales, sanatorios, salones de conferencias, restaurantes, discotecas, centros nocturnos, salones de fiesta, museos, estadios, plazas de toros, hoteles, moteles, centros comerciales, tiendas de autoservicio o cualquier otro de uso similar;
- III. Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, tales como canchas de tenis, squash, gimnasia olímpica, boliches, albercas, locales para billares, juegos de salón o video juegos; y,
- IV. Ferias con aparatos mecánicos, cines, carpas, circos y cada vez que cambian de ubicación.

Artículo 63.- Recibido el aviso de terminación de obra, la Dirección ordenará verificar en un plazo no mayor de 10 días, el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia respectiva y verificará si la construcción se ajusta a los planos arquitectónicos y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la Licencia. De igual forma para las edificaciones e instalaciones señaladas en el Artículo anterior, se verificarán los requisitos de protección civil, revisando que las pruebas de carga descritas en este Reglamento resultaron satisfactorias.

las reparaciones necesarias para evitar que las edificaciones en mal estado pongan en peligro la seguridad de sus vecinos o del público en general, lo cual deberá hacerse en un plazo no mayor de tres meses. De no hacerlo, la Dirección realizará la obra a costa del propietario. Lo anterior será previamente notificado a los propietarios y poseedores, cuando se trate de un caso de riesgo inminente, la autoridad correspondiente procederá con la rapidez que sea necesaria aplicando las medidas de seguridad previstas en la Ley.

Artículo 71.- Cualquier proyecto de demolición que ordene o autorice la Dirección en la zona, para la conservación y mejoramiento del patrimonio urbano y arquitectónico, será indispensable informar a la instancia federal competente, solicitando exprese su opinión en un plazo de cinco días hábiles. En tanto no obtenga su opinión por escrito, la Dirección únicamente podrá determinar y ejecutar como medidas de seguridad el desalojo de los predios y fincas o el apuntalamiento de la edificación, pero en ningún caso podrá autorizar o ejecutar obras de edificación.

Artículo 72.- Las áreas y predios sin edificar, los edificios, casas, bardas, cercas y cualquier otra construcción urbana, deberán conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y de limpieza, cuidando especialmente que los muros y fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación.

Artículo 73.- Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de la Ley y las disposiciones reglamentarias aplicables.

CAPÍTULO IV INCORPORACIÓN MUNICIPAL

Artículo 74.- Incorporación Municipal se refiere a la acción por parte del H. Ayuntamiento de analizar y aprobar en su caso el que una comunidad sea reconocida como parte del municipio con los derechos y obligaciones que esto conlleva.

Artículo 75.- Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización el urbanizador o promotor conjuntamente con el supervisor municipal, solicitarán por escrito al Ayuntamiento, el dictamen técnico sobre la aprobación de dichas obras.

Este dictamen tendrá por objetivo verificar que el urbanizador o promotor, haya cumplido con todas las obligaciones señaladas por la Ley, el Reglamento de Zonificación y el Programa de Desarrollo Urbano vigente en el municipio y ejecutado las obras de urbanización, conforme al programa parcial y proyecto de urbanización autorizados.

Artículo 76.- El Dictamen Técnico correspondiente será expedido por la Dirección, debiendo hacerlo del conocimiento del urbanizador o promotor. En caso de que el Dictamen Técnico no apruebe la totalidad de las obras de urbanización, el urbanizador o promotor deberá corregir a su costa, las anomalías indicadas en dicho dictamen, para que, una vez cumplidas las exigencias señaladas solicite ante la Dirección el Dictamen Definitivo.

Artículo 77.- Con base en el Dictamen Técnico, el Cabildo aprobará la Incorporación Municipal del Programa Parcial de Urbanización confirmando o modificando su nomenclatura. El Ayuntamiento tramitará la publicación del Programa Parcial de Urbanización en el PERIÓDICO OFICIAL como lo establece la Ley.

Artículo 78.- El Acuerdo de Incorporación Municipal es requisito indispensable para Municipalizar los servicios públicos.

Artículo 79.- Se requerirá como requisito el Acuerdo de Incorporación Municipal para:

- I. Escriturar, ocupar y edificar predios donde se haya autorizado la urbanización progresiva;
- II. Expedir licencias para edificar donde se hayan autorizado la urbanización y edificación simultáneas; y,
- III. Expedir licencias de construcción en predios rústicos, o en proceso de urbanización.

CAPÍTULO V DE LA UTILIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS Y PREDIOS

Artículo 80.- Los acotamientos o tapiales, de acuerdo con la obra que se lleve a cabo, podrán ser de los siguientes tipos:

- I. De Barrera, cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares; se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "Precaución";
- II. De Marquesina, cuando los trabajos se ejecuten a más de diez metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran la zona inferior de las obras, tanto sobre la vía pública como sobre los predios colindantes;
- III. Fijos, en las obras que ejecuten en un predio a una distancia menor a diez metros de la vía pública, se colocarán tapias fijos que cubran totalmente el frente de la misma. Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una faja anexa sobre la banqueta previa autorización de la Dirección; y,
- IV. De Paso Cubierto, en obras cuya altura sea mayor de diez metros o en aquellas en que la invasión de la acera lo amerite la Dirección podrá exigir que se construya un paso cubierto, además el tapial.

En casos especiales la Dirección podrá exigir, en su caso, otro tipo de tapias diferente a los especificados en este artículo.

Artículo 81.- Los acotamientos tendrán las siguientes características:

- I. Los tapias de barrera serán construidos de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos. En caso necesario, se solicitará a la Dirección su traslado provisional a otro lugar.
- II. Los tapias de marquesina se colocarán a la altura necesaria de manera que la caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellos, no exceda de cinco metros;
- III. Los tapias fijos serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca las mismas garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros; deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas.
- IV. Los tapias de paso cubierto tendrán cuando menos, una altura de dos metros cuarenta centímetros y una anchura libre de un metro veinte centímetros.

Artículo 82.- Los constructores y los demolidores de las obras estarán obligados a conservar los tapias en buenas condiciones de estabilidad y de aspecto. Los



2024 - 2030

Artículo 86.- Todo inmueble que aparezca como vía pública en algún plano o registro oficial existente, en cualquiera de las Dependencias del Gobierno del Estado o del Municipio en las Tesorerías Estatal o Municipal, en los archivos del Estado de Morelos, en el Archivo General de la Nación o en otro archivo, museo, biblioteca o Dirección oficial se presumirá que es vía pública y que pertenece al Municipio, salvo prueba plena en contrario. Esta misma disposición será aplicable a todos los demás bienes de uso común, o destinados a un servicio público que puedan estar comprendidos en los inventarios del municipio y del Gobierno del Estado.

Artículo 87.- Aprobado un fraccionamiento de acuerdo con las disposiciones legales relativas, los inmuebles que en el plano oficial aparezcan como destinados a la vía pública, al uso común o algún servicio público, pasaran por ese solo hecho al dominio público del municipio. La Dirección gubernamental que se encarga de las obras públicas, fraccionamientos y condominios, remitirá copias de dicho plano a: el Registro Público de la Propiedad, a la Dirección de Catastro Municipal y a la Dirección para los registros y cancelaciones correspondientes.

CAPÍTULO III NOMENCLATURA

Artículo 88.- El Municipio establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas y predios en su territorio.

Artículo 89.- El H. Ayuntamiento, previa solicitud, señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública un solo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo.

Artículo 90.- El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio, y deberá ser claramente legible a un mínimo de doce metros en calles secundarias y veinte metros en avenidas principales.

Artículo 91.- El Municipio podrá ordenar el cambio del número oficial para lo cual lo notificará al propietario, quedando éste obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior noventa días naturales más. Dicho cambio lo notificará el Municipio al Servicio Postal Mexicano, a la Tesorería

del H. Ayuntamiento de Jantetelco, a la Dirección de Catastro Municipal y al Registro Público de la Propiedad, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes, con copia al propietario del predio.

CAPÍTULO IV DEL ALINEAMIENTO Y USOS DEL SUELO

Artículo 92.- Se entiende por alineamiento oficial la fijación sobre el terreno de la línea que señale el límite de una propiedad particular con una vía pública establecida, o por establecerse a futuro determinado en los planes urbanos (Cartas Urbanas de Vialidad o Cartas Básicas de Desarrollo Urbano), el cual sólo podrá ser ejecutado por la Autoridad Municipal. Toda obra que se levante con frente a la vía pública deberá sujetarse al alineamiento y nivel oficial que fijará la Dirección, de acuerdo con los datos oficiales que tenga y conforme a los proyectos de planeación que estén legalmente aprobados.

Artículo 93.- Constancia de alineamiento, es el documento que consigna el alineamiento oficial a que se refiere el artículo anterior, para su expedición se requiere lo siguiente:

- I. Solicitud por escrito;
- II. Constancia de propiedad;
- III. Croquis o plano de localización de la propiedad;
- IV. Pago del trámite; y,
- IV. Identificación oficial.

Artículo 94.- Constancia de número oficial, es el documento que acredita el número oficial que le corresponderá a cada predio que tenga frente a la vía pública; los requisitos para este trámite son los mencionados en el artículo anterior.

Artículo 95.- La vigencia de un alineamiento oficial será indefinida, pero podrá ser modificado o anulado como consecuencia de nuevos proyectos aprobados por los organismos competentes del H. Ayuntamiento.

Artículo 96.- Constancia del uso del suelo, es un documento donde se especifica la zona, densidad e intensidad de uso en razón a su ubicación, en base a lo



2024 - 2030

determinado en los planes de desarrollo urbano, en caso de que estos no contengan algunos usos o zonas; o determinen usos condicionados, la resolución será tomada por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología. Dicha resolución será expedida por la Dirección, una vez reunidos los requisitos para su procedencia.

Artículo 97.- La Dirección podrá modificar los alineamientos de las vías públicas a fin de facilitar la circulación de vehículos y peatones, previo proyecto que se someterá a consideración del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, para su autorización.

Artículo 98.- Cuando un nuevo alineamiento afecte a un predio, se indemnizará al propietario, por la parte que se toma para vía pública, conforme a las leyes y disposiciones en vigor, en la indemnización se incluirá el terreno, la construcción y cualquier derecho que existiese al fijar el nuevo alineamiento.

Artículo 99.- Toda obra que sobrepase el alineamiento oficial, será considerado como invasión de la vía pública, quedando obligado el dueño de la construcción, a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión, dentro del plazo que señale la Dirección, en caso de incumplimiento se suspenderá en forma inmediata la Licencia de Construcción.

CAPÍTULO V DE LA IMAGEN URBANA

Artículo 100.- Las obras que se proyecten en la zona de patrimonio histórico, artístico, arqueológico o zona de imagen, determinadas en los programas urbanos deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, anuncios, entre otros, que señalan los programas correspondientes, así como las señaladas en el correspondiente Reglamento de Imagen Urbana Municipal, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

Artículo 101.- Los usos en los edificios considerados patrimonio histórico están sujetos a lo determinado en las tablas de compatibilidad de usos de suelo de los respectivos planes urbanos.

Artículo 102.- Las obras que se proyecten en la zona de imagen urbana o de patrimonio histórico, que requieran Licencia de Construcción, deberán acompañar ésta de los estudios de imagen urbana con el siguiente contenido mínimo:

- I. Levantamiento de las fachadas de enfrente, o frente de las manzanas donde se proyecta la obra y de la manzana o edificios vecinos inmediatos, mostrando la obra proyectada en el predio que le corresponde;
- II. Reporte fotográfico del frente o frente de la manzana donde se proyecta la obra, señalando el predio que le corresponde; y,
- III. Justificación sobre la integración del proyecto a su entorno.

Artículo 103.- Los anuncios en los edificios considerados patrimonio histórico, tendrán las siguientes restricciones:

- I. No se permitirán anuncios pintados;
- II. No se permitirán anuncios espectaculares en estructuras metálicas;
- II. No se permitirán anuncios de dimensiones que sobrepasen el 20 por ciento de la altura de la obra donde se colocarán. (Tanto en lo largo como en lo ancho); y,
- IV. Los anuncios deberán de ser desmontables, que armonicen con los mismos edificios de valor artístico o histórico.

Artículo 104.- Los anuncios adosados, sobre postes y de azotea de gran peso y dimensiones deberán ser objeto de diseño estructural en los términos de este título, con particular atención a los efectos del viento. Deberán diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y deberá revisarse su efecto en la estabilidad de dicha estructura. El proyecto de estos anuncios deberá ser aprobado por el Director Responsable de Obra.

Artículo 105.- Cualquier demolición o remodelación en zonas del patrimonio histórico artístico y arqueológico, de la Federación o del Municipio, así como en las zonas de imagen, determinadas en los planes urbanos requerirá previamente a la licencia de demolición o remodelación, de la autorización de la Dirección y de las autoridades federales que corresponda y requerirá en todos los casos de un Director Responsable de Obra.

Artículo 106.- Para la instalación de antenas parabólicas en zona del patrimonio



2024 - 2030

histórico, artístico y arqueológico del municipio, se deberá obtener el permiso de la Dirección, presentando el proyecto de la ubicación de estas, debiendo cumplir con los requisitos de imagen urbana y seguridad ante descargas eléctricas, siendo obligatorio el uso de pararrayos.

CAPÍTULO VI DE LAS ÁREAS VERDES

Artículo 107.- Es obligación de los propietarios, poseedores e inquilinos de inmuebles cuyos frentes tienen espacios para prados o árboles en las banquetas, cuidarlos y conservarlos en buen estado.

Artículo 108.- La Dirección tiene facultad de vigilar que los particulares sólo planten en los prados de la vía pública, árboles de especies convenientes que no constituyan un obstáculo para las instalaciones ocultas o visibles de servicios públicos, sin la autorización correspondiente.

Artículo 109.- Cuando se establezcan cerca de algún jardín o prado, carpas u otros espectáculos deberán aquellos ser protegidos mediante alambrado de malla metálica, quedando prohibido el uso de alambre de púas, recayendo la responsabilidad de las instalaciones a los empresarios de dichos espectáculos, acatando las disposiciones que a efecto le sean señalados por la Dirección.

CAPÍTULO VII DE LOS PAVIMENTOS

Artículo 110.- Corresponde a la Dirección la fijación de tipo y especificaciones de pavimentos que deba ser colocado.

Artículo 111.- Cuando se haga necesaria la ruptura de los pavimentos de la vía pública para la ejecución de alguna obra será requisito indispensable el recabar la autorización de la Dirección de Obras Públicas, previamente a la iniciación de tales trabajos, a fin de que esta Dirección señale las condiciones bajo las cuales se llevarán estos a cabo. La ruptura de pavimento deberá ser reparada precisamente con el mismo tipo que fue construido sujetándose a las mismas especificaciones del anterior.

Artículo 112.- La Dirección de obras, tiene a su cargo la vigilancia de los pavimentos en las vías públicas, que ejecuten las Dependencias o particulares. Ningún particular o autoridad podrá proceder a la construcción o reparación de los pavimentos en las calles, ni ejecutar obras que de algún modo maltraten o modifiquen los existentes, si no está autorizado por la licencia que le expida la Dirección. Cuando la Dirección autorice la construcción de un pavimento por un particular, señalará los cortes longitudinales y transversales de las calles, los niveles a los que se sujetará y especificará los materiales que deban ser empleados, así como el procedimiento para su colocación.

CAPÍTULO VIII DE LAS GUARNICIONES Y BANQUETAS

Artículo 113.- Las guarniciones que se construyan para los pavimentos serán de concreto hidráulico del tipo "INTEGRAL" o de las llamadas "RECTAS" o bien del tipo "MIXTO".

Según decisión en cada caso de la Dirección.

Artículo 114.- Se entiende por banqueteta, acera o andador la porción de la vía pública destinada especialmente al tránsito de peatones.

Artículo 115.- Las especificaciones que refieren a la construcción estos elementos se encuentran contenidas en las normas complementarias.

CAPÍTULO IX DE LAS INSTALACIONES PARA LAS CONDUCCIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA

Artículo 116.- Las obras para la instalación, mantenimiento o retiro de ductos para la conducción de toda clase de fluidos, telecomunicadores, energía eléctrica y cualesquiera otros en el subsuelo de la vía pública y espacios de uso común del dominio del Municipio de Jantetelco, se sujetan a las siguientes disposiciones:

I. Previo a la expedición de la licencia de construcción correspondiente por parte del H Ayuntamiento, los interesados deben presentar el proyecto ejecutivo de la obra a desarrollar conforme a las Normas, ante la Dirección, para su

estudio y en su caso, obtener el visto bueno. La Dirección definirá las zonas que por razones técnicas tengan que realizarse con sistemas especiales y aprobará el procedimiento constructivo presentado, y,
II. Deben contar con las autorizaciones federales correspondientes, en zonas de monumentos arqueológicos.

Artículo 117.- Todas las instalaciones aéreas en la vía pública que estén sostenidas por estructuras o postes colocados para ese efecto deben satisfacer, además de los requisitos señalados en las fracciones I y II del artículo anterior, las siguientes disposiciones:

Las estructuras, postes e instalaciones deben ser identificadas por sus propietarios o poseedores con una señal que apruebe la Dirección y están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

Artículo 118.- La Dirección podrá ordenar el retiro o cambio de lugar de estructuras, postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios o poseedores, por razones de seguridad o porque se modifique el ancho de las banquetas o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera y establecerá el plazo para tal efecto. Si no lo hicieren dentro del plazo que se les haya fijado, la propia Dirección lo ejecutará a costa de dichos propietarios o poseedores. No se permitirá colocar estructuras, postes o instalaciones en banquetas, cuando con ellos se impida la entrada a un inmueble o se obstruya el servicio de una rampa para personas con discapacidad, así como el libre desplazamiento de éstas en las banquetas. Si el acceso al predio se construye estando ya colocados la estructura, el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por el propietario de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del propietario del inmueble.

Artículo 119.- Las especificaciones que refieren a la construcción de estos elementos se encuentran contenidas en las normas complementarias.

CAPÍTULO X DE LAS RESTRICCIONES A LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 120.- Los proyectos para obras que contengan dos o más de los usos a que se refiere este Reglamento se sujetarán en cada una de sus partes a las

disposiciones de los Programas sobre Desarrollo vigentes y aplicables municipales, regionales, estatales o federales.

Artículo 121.- La Dirección hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas de Desarrollo Urbano que correspondan. Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas.

Artículo 122.- No podrán ejecutarse nuevas obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, de acuerdo con el catálogo debidamente publicado por la Dirección y Vivienda, el Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Municipio de Jantetelco y, sin recabar previamente la autorización de la Dirección y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia.

Artículo 123.- Las áreas adyacentes a los aeropuertos serán fijadas por la Dirección de Comunicaciones y Transportes y en ellas regirán las limitaciones de altura, uso, destino, densidad e intensidad de las edificaciones que fije el Programa, previo dictamen de la mencionada Dirección.

Artículo 124.- La Dirección determinará las zonas de protección necesarias en los servicios subterráneos tales como viaductos, pasos a desnivel inferior e instalaciones similares, dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse excavaciones, cimentaciones, demoliciones y otras obras previa autorización especial de la Dirección, la que señalará las obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados. La reparación de los daños que se ocasionen en esas zonas, correrá a cargo de la persona física o moral, pública o privada a quien se otorgue la autorización.



2024 - 2030

Artículo 125.- Si las determinaciones del Programa modificaran el alineamiento oficial de un predio, el propietario o poseedor no podrá efectuar obra nueva o ampliación a las existentes que se contrapongan a las nuevas disposiciones, salvo en casos especiales y previa autorización expresa de la Dirección.

Artículo 126.- Las construcciones que se destinen a uso comercial, hospitalario, gubernamental, cultural, recreativo y en general aquellos de utilidad pública, deberán contener en su diseño rampas y puertas para permitir el libre tránsito de discapacitados y baños adecuados que les facilite su uso. Las especificaciones para este fin se encuentran en las Normas Complementarias del presente instrumento.

TÍTULO CUARTO PROYECTOS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 127.- Toda acción de construcción, reparación, ampliación y remodelación que pretenda realizarse en el municipio de Jantetelco, deberá contar con proyecto arquitectónico y las ingenierías de detalle, necesarios para garantizar la habitabilidad, la utilidad, la seguridad y el correcto funcionamiento de la obra y su proceso de construcción.

Artículo 128.- Toda obra en una zona específica tendrá que ajustarse a las características, normas y disposiciones determinadas en el Reglamento de Zonificación quedando prohibido los usos señalados como incompatibles.

Artículo 129.- En todos los fraccionamientos o colonias sin importar su tipo, donde se soliciten usos diferentes al habitacional para el que fueron previstos deberán clasificarse para su aprobación como complementarios a los servicios requeridos y respetar los coeficientes de ocupación y utilización que marcan para estas en el Reglamento de Zonificación considerándose incompatibles los que deterioren, contaminen, congestionen o perturben el medio ambiente ocasionando molestias a los vecinos.

Artículo 130.- Tratándose de industrias no contaminantes y que no causen

molestias podrán ubicarse próximas a zonas habitacionales siempre y cuando ofrezcan beneficios a estas y no afecten la imagen del tránsito o el ambiente.

Artículo 131.- En los casos de construcciones de uso distinto al habitacional será requisito indispensable para el otorgamiento de la LICENCIA o PERMISO que se adjunten a la solicitud los estudios que tomando en cuenta el uso y requerimiento de la edificación expidan las dependencias competentes y avalen lo siguiente:

- I. Factibilidad de Servicios Públicos;
- II. Agua;
- III. Drenaje;
- IV. Energía Eléctrica;
- IV. Disposición de residuos sólidos y en su caso las condicionantes de ecología;
- VI. Autorización de las instalaciones especificadas que puedan causar daños al medio ambiente y la forma en que se pretende amortiguar el daño o deterioro;
- y,
- VII. En los casos previstos para uso mixto según los esquemas del Reglamento de Zonificación las Licencias o Permisos de Construcción se sujetarán a la compatibilidad con los usos dominantes de la zona donde se realizará la construcción.

Artículo 132.- El nivel de los pisos de la planta baja de los edificios deberá construirse 15 centímetros más alto que el nivel de los patios y estos a su vez 15 centímetros más alto que el nivel de la acera o banqueta, salvo casos especiales en los que la topografía del terreno lo impida.

Artículo 133.- Los edificios de departamentos de más de cinco niveles, deberán contar con ascensor para personas, además de las escaleras.

Artículo 134.- Todos los departamentos de un edificio deben desembocar a pasillos que conduzcan directamente a las escaleras. El ancho de los pasillos nunca será menor de 1.20 metros.

Artículo 135.- Los edificios de más de una planta destinados a habitación, tendrán por lo menos una escalera, aun cuando cuenten con elevadores; comunicarán todos los niveles con el nivel de banqueta, no debiendo estar ligadas las de niveles superiores con las de los sótanos.



2024 - 2030

Artículo 136.- En las zonas donde no exista drenaje municipal será obligatorio descargar las aguas residuales a fosas sépticas adecuadas o cualquier tipo de biodigestor para poder autorizar la construcción de viviendas. En cuanto se tienda el drenaje municipal, se deberá hacer el contrato relativo a ese servicio ante el Sistema Operador de Agua Potable para que personal de la misma, proceda a hacer la inspección y elabore el presupuesto para determinar dicho servicio. Las aguas residuales podrán ser tratadas para su reutilización individual o colectivamente, siempre y cuando se aplique la normatividad vigente de las dependencias involucradas.

Artículo 137.- Serán inadmisibles tuberías con menos de 20 centímetros (8 pulgadas) de diámetro en un sistema de colectores de aguas negras.

Artículo 138.- Queda prohibida a particulares la ejecución de cualquier obra de drenaje de uso público, la ejecución de reparaciones a redes existentes o de conexiones domiciliarias, sin el previo permiso del Sistema Operador de agua potable y alcantarillado, debiendo ser realizadas las mismas por personal especialmente autorizado por la Dirección correspondiente.

Artículo 139.- No se recibirá un sistema de alcantarillado en nuevos fraccionamientos o en áreas que se hayan ejecutado obras de esta naturaleza, si no se cumplieron cabalmente los requisitos establecidos en el proyecto respectivo, en cuanto a especificaciones, procedimientos y normas de calidad a que se refiere este capítulo.

Artículo 140.- Previo dictamen de la Dirección del Medio Ambiente y Recursos Naturales se exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y re- uso de aguas residuales, en los casos que las edificaciones que por su dimensión, función y uso lo requieran, sujetándose a lo dispuesto por la Ley Federal aplicable.

Artículo 141.- La descarga de agua de fregaderos que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación, deberá contar con trampas de grasas registrables. Los talleres de reparación de vehículos, las gasolineras y cualquier otra industria deberán contar en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de aguas residual, antes de conectarlas a colectores públicos.

Artículo 142.- En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado



público, el propietario deberá solicitar a la dirección de obras la conexión del albañal con dicha red.

Artículo 143.- Las aguas pluviales que escurran de los techos, terrazas y patios de servicio deberán ser conducidas al arroyo de la calle. En tanto no se tengan instalaciones apropiadas, por ningún motivo deben de descargarse al drenaje sanitario. Los techos, voladizos, balcones, jardineras y en general cualquier saliente, deberán construirse o acondicionarse de manera que se eviten en absoluto la caída o escurrimiento de agua sobre la vía pública.

Artículo 144.- Las aguas residuales podrán ser tratadas para su reutilización individual o colectivamente siempre y cuando se aplique la normatividad vigente de Direcciones involucradas.

Artículo 145.- Todas aquellas edificaciones que cuenten con instalaciones de captación y almacenamiento de aguas pluviales deberán cumplir con la normatividad establecida por la Comisión Nacional del Agua y la Dirección.

Artículo 146.- Cualquier proceso de construcción deberá contar con planos donde se especifiquen adecuadamente las dimensiones, las instalaciones, los materiales, las colindancias, los servicios y todo aquello que describa dicho proceso.

Artículo 147.- De ninguna manera se permitirá el uso de la vía pública como extensión de una obra en propiedad privada, excepto para construir marquesinas y/o balcones abiertos, las especificaciones para estos elementos se consignan en las normas complementarias.

Artículo 148.- Queda prohibido dar iluminación y ventilación a las habitaciones abriendo ventanas o estableciendo dispositivos con el mismo fin hacia predios colindantes.

Artículo 149.- Las construcciones provisionales deberán ser seguras, higiénicas, tener buen aspecto y conservarse en buen estado, su permanencia deberá restringirse al período de tiempo estrictamente necesario para la ejecución de las construcciones definitivas, se deberá contar con un servicio sanitario para uso exclusivo de los trabajadores (excusado con su instalación o letrina).

Artículo 155.- Los estadios, arenas, lienzos charros o cualquier otro semejante deberán contar con las instalaciones especiales para proteger debidamente a los espectadores.

Artículo 156.- La Dirección estudiará los proyectos de construcción de edificios y centros para espectáculos siendo cuidadosa en la ubicación de puertas de acceso, de salida, ventilación e iluminación, cálculo de requerimiento para servicios sanitarios, así como medidas preventivas contra incendios.

Artículo 157.- Los hospitales que se construyan deberán sujetarse a las disposiciones que rigen sobre la materia de acuerdo a la normatividad federal del sector salud.

Artículo 158.- Cuando se establezcan ferias, carpas u otros espectáculos cerca de algún jardín o prado, éstos deberán ser protegidos mediante alambrado o malla metálica, quedando prohibido el uso de alambre de púas, siendo responsable de su instalación el empresario de dichos espectáculos, acatando las indicaciones que al efecto le sean señaladas por la Dirección.

Artículo 159.- Las obras provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos, durante obras viales o de otro tipo, tapias, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este Reglamento. Las obras provisionales que puedan ser ocupadas por más de 100 personas, deberán ser sometidas antes de su uso, a una prueba de carga.

Artículo 160.- Las modificaciones de construcciones existentes, que impliquen una alteración en su funcionamiento estructural, serán objeto de un proyecto estructural que garantice que, tanto la zona modificada, como la estructura en su conjunto y su cimentación, cumplen con los requisitos de seguridad de este Reglamento. El proyecto deberá incluir los apuntalamientos, rigidizaciones y demás precauciones que necesiten durante la ejecución de las modificaciones.

Artículo 161.- No se puede tener ventanas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las propiedades. Tampoco puede tener vistas de costado u oblicuos sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia de separación entre las dos

propiedades.

Artículo 162.- Cuando se trate de edificios de comercios y oficinas de gran afluencia, el ancho de las escaleras será de un metro ochenta centímetros para áreas de mil metros cuadrados y de dos metros cincuenta centímetros hasta dos mil metros cuadrados de superficie.

Artículo 163.- Será obligatorio dotar a cualquier edificio destinado para otro fin distinto al de vivienda, con servicio sanitario de uso público destinado a hombres y mujeres en forma independiente para cada nivel. Además uno de los sanitarios para cada sexo, será para acceso de discapacitados, las dimensiones de estos se encuentran consignadas en las Normas Complementarias.

Artículo 164.- En estos servicios se podrá permitir iluminar y ventilar artificialmente, cuando por condiciones de proyecto no sea factible hacerlo naturalmente y sea aceptado por la Dirección.

Artículo 165.- Los Comercios que produzcan residuos sólidos deberán tener áreas aisladas y protegidas utilizando contenedores en lugares estratégicos, procurando separarlos según su tipo, para que faciliten la maniobra de recolección y reciclaje.

Artículo 166.- Las construcciones que se destinen a uso comercial, hospitalario, gubernamental, cultural, recreativo y en general aquellos de utilidad pública, deberán contener en su diseño rampas y puertas con un mínimo de noventa centímetros de ancho y pendiente no mayor de quince por ciento para permitir el libre tránsito de discapacitados y, baños adecuados que les facilite su uso.

CAPÍTULO II CENTRO HISTÓRICO

Artículo 167.- La zona que ocupa el Centro Histórico del Municipio de Jantetelco, está delimitada por las autoridades correspondientes.

Artículo 168.- En esta zona no se podrá otorgar licencia o permiso para llevarse a cabo un proceso de construcción si no se cuenta con la autorización de la autoridad federal correspondiente.

Artículo 169.- Ningún edificio en esta zona deberá rebasar los diez metros de altura medidos a partir de la banqueta.

Artículo 170.- Cuando a juicio de la Dirección, el proyecto de una fachada ofrezca contraste notorio desfavorable para el conjunto urbano circunvecino será facultad de la Dirección establecer las consideraciones correspondientes. Cuando así sucediere, será obligatorio para el responsable de la obra modificar el proyecto propuesto.

Artículo 171.- Se tomarán en cuenta para todo tipo de construcciones el Reglamento para el funcionamiento y preservación del centro histórico de Jantetelco, Morelos y las demás disposiciones vigentes sobre el control de la edificación para preservar conjuntos con valor histórico arquitectónico o con características propias como las relativas al mejoramiento visual ambiental y en caso necesario la Dirección dictaminará los mismos.

CAPÍTULO III DE LA HABITABILIDAD

Artículo 172.- Es obligatorio para los edificios destinados a habitación, el dejar ciertas superficies libres para patios cuando no den a la vía pública, con el fin de proporcionar luz y ventilación, sin que dichas superficies puedan ser cubiertas con volados, pasillos, corredores o escaleras.

Artículo 173.- Todas las piezas habitables en todos los pisos, deben tener iluminación y ventilación por medio de vanos que darán directamente a patios o a la vía pública.

Artículo 174.- Los edificios de habitación deberán también estar provistos de iluminación artificial que de cuando menos las cantidades mínimas de iluminación, necesarias para el desempeño de las actividades propias.

Artículo 175.- Todas las viviendas de un edificio deberán tener salidas a pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras y estas tendrán como ancho mínimo lo marcado en las Normas Complementarias.

Artículo 176.- Las cocinas y baños deberán tener luz y ventilación directamente,

de los patios o la vía pública por medio de vanos con una superficie no menor de un doceavo de las piezas.

Artículo 177.- Excepcionalmente se podrá permitir cocinas y baños sin la ventilación antes mencionada, siempre que el local cuente con ventilación mecánica de extracción suficiente para proporcionar una ventilación adecuada.

Artículo 178.- Todas las construcciones destinadas a habitación deberán contar con instalaciones de agua potable que pueda suministrar un mínimo de 150 litros diarios por habitante.

Artículo 179.- Cada una de las viviendas de un edificio deberá contar con sus propios servicios de baño, lavabo, excusado y fregadero.

Artículo 180.- Cuando se cuente con clima, iluminación artificial, la restricción de construcción se limitará a la indicada para área de estacionamiento, determinada en este Reglamento.

Artículo 181.- Será obligatorio dotar a estos edificios de servicios sanitarios, destinando uno a hombres y otro a mujeres, ubicados en forma tal que no requiera subir o bajar más de un nivel para tener acceso a cualquiera de ellos, así como la Instalación de sistema contra incendios.

Artículo 182.- Se podrá autorizar iluminación y ventilación artificial para este tipo de edificios, siempre y cuando tengan todas las condiciones necesarias para la debida visibilidad y ventilación a juicio de la Dirección.

CAPÍTULO IV DE LOS EDIFICIOS EDUCACIONALES

Artículo 183.- En todos los casos, la construcción, remodelación y ocupación de edificios educacionales particulares y oficiales, deberá tener el visto bueno de la Dirección. Sólo se autorizará que un edificio ya construido se destine a estos fines, cuando llene todos los requerimientos que señala este capítulo, estando facultada la Dirección para inspeccionarlos y exigir las mejoras que crea pertinentes.

Artículo 184.- Las aulas deberán estar iluminadas y ventiladas por medio de

ventanas hacia la vía pública o a patios, debiendo abarcar las ventanas toda la longitud del muro que se utilice para este fin. La superficie libre total de ventana, para iluminación y ventilación tendrá un mínimo de un quinto de la superficie del piso del aula.

Artículo 185.- Los espacios de recreo serán indispensables en los edificios para educación y tendrán una superficie mínima equivalente a un 15% del área construida con fines diversos a los del esparcimiento y contarán con pavimentos adecuados, requisito que podrá dispensarse en casos excepcionales.

Artículo 186.- La iluminación artificial de las aulas será siempre directa y uniforme.

Artículo 187.- Cada aula deberá estar dotada cuando menos con una puerta con la anchura mínima marcada en las Normas Complementarias, los salones de reunión deberán estar dotados de dos puertas con la misma anchura mínima.

Artículo 188.- Será obligación de la escuela contar con un local adecuado para enfermería y equipo de emergencia, así como la instalación contra incendios.

CAPÍTULO V DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Artículo 189.- Se denomina estacionamiento a un lugar de propiedad privada o pública destinada al resguardo de vehículos y corresponde la aprobación de su construcción a la Dirección y al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 190.- Siendo el estacionamiento de vehículos en las vías públicas, materia de la competencia de las autoridades municipales y de tránsito en las poblaciones del estado, es a la Dirección conjuntamente con las autoridades de tránsito a quienes corresponde resolver sobre los lugares que se destinen a ese servicio público y de tomar medidas para satisfacer sus necesidades, de acuerdo con las consultas que le soliciten al Ayuntamiento.

Artículo 191.- Para otorgar licencia para la construcción, adaptación o modificación de lugares que se destinen para estacionamiento, será requisito previo la aprobación de su ubicación de acuerdo a lo determinado en las cartas

urbanas de uso de suelo y de vialidad.

Artículo 192.- Las áreas, edificios o demás que se dedicarán a prestar el servicio de estacionamiento se sujetarán a lo establecido en las normas complementarias al respecto.

Artículo 193.- Cuando no construyan edificios para estacionamientos de vehículos sino solamente se utilice el terreno, éste deberá invariablemente pavimentarse para drenar adecuadamente haciendo concurrir el agua pluvial a la vía pública, y cuando el terreno no lo permita, éste se canalizará hacia un depósito con las mismas características de las propuestas en el artículo correspondiente a habitación, contar con entradas y salidas independientes, delimitarse las áreas de circulación con los cajones y contar con topes para las ruedas, bardas propias en todos los linderos a una altura mínima de dos metros veinticinco centímetros (2.25m), respetando las servidumbres que se señalen, así como con casetas de control y servicios sanitarios, todo ello con las mismas características señaladas para los edificios de estacionamientos en este capítulo.

CAPÍTULO VI DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO

Artículo 194.- No se autorizarán los proyectos de obra para construir estaciones de servicio dentro del centro urbano y el Centro Histórico de la ciudad o áreas de preservación ecológica conforme al Plan de Desarrollo Urbano y Usos del Suelo. Tampoco podrán ubicarse en terrenos de conservación como recarga de mantos acuíferos para el abastecimiento de agua potable.

Artículo 195.- Cuando una estación de servicio esté ubicada en una vialidad con circulación en doble sentido en la que exista camellón o muro de contención de por medio, y se presente solicitud para establecer una estación de servicio en la circulación opuesta a la primera, se podrá autorizar siempre que se respete el radio de influencia entre las estaciones de servicio ubicada sobre el mismo sentido de circulación y cuando la distancia de recorrido entre la estación establecida y la que se pretenda construirse igual o mayor al radio de influencia.

Artículo 196.- Donde se ubique la estación de servicio se observarán los lineamientos siguientes:



2024 - 2030

- I. En predios junto a casa-habitación deberán tener una distancia mínima de resguardo de 15 metros entre tanques de almacenamiento de combustible y los muros colindantes, debiendo dejarse una franja de 3 mts de ancho como mínimo entre los linderos del predio vecino con cualquier tipo de construcción de la estación de servicio, como espacio de amortiguamiento, sirviendo además como una posible circulación perimetral de emergencia;
- II. El predio debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 100 metros de centro de concentración masiva tales como escuelas, academias, universidades, hospitales, hoteles, viviendas multifamiliar, mercado, cines, teatros, estadios, auditorios, e iglesias. Esta distancia se medirá de los edificios a los tanques de almacenamiento de combustible;
- III. El predio se localizará a una distancia mínima de resguardo de 150 m con respecto a una planta de almacenamiento y distribución de gas LP, debiendo estar instalada dicha planta fuera de la mancha urbana o límite de centro de población, tomando como referencia la ubicación de los tanques de almacenamiento localizados dentro de dicha planta de gas al límite del predio propuesto para la estación de servicio;
- IV. El predio debe localizarse a una distancia mínima de resguardo de 30 metros de líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del petróleo;
- V. El predio debe localizarse a una distancia mínima de 1,000 metros de la industria o empresa de alto riesgo que emplee productos químicos y sustancias peligrosas y que puedan ocasionar una afectación significativa a la población, a sus bienes o al medio ambiente; y,
- VI. No se permitirán estaciones de servicio a menos de 100 m del perímetro de las subestaciones eléctricas mayores de 34,5 kv.

Artículo 197.- En el predio destinado para estación de servicio deberá construirse barda, donde exista colindancia con otros terrenos, a una altura mínima de 3.00 metros.

Artículo 198.- La entrada y salida de los vehículos deberán señalarse con claridad respetando en las filas de abastecimiento las banquetas peatones perimetrales. No podrá tenerse entrada o salida vehicular por las esquinas que haga confluencia con las vialidades delimitantes.

Artículo 199.- El solicitante deberá realizar los trámites para obtener la licencia de

construcción de estación de servicio, ante el H. Ayuntamiento, debiendo acompañar de lo siguiente:

- I. Los planos arquitectónicos estructurales de instalaciones de conjunto, así como los de servicios asociados compatibles, sellados y autorizados por PEMEX Refinación;
- II. Dictamen aprobatorio del Estudio de Impacto y Riesgo Ambiental emitido por la Dirección de competencia;
- III. Dictamen aprobatorio del Estudio de Impacto Vial emitido por la Instancia designada para ello por el H. Ayuntamiento;
- IV. Planes de atención a contingencias y control de accidentes evaluados por la Unidad de Protección Civil;
- V. Dictamen de aprobación emitido por el Heroico Cuerpo de Bomberos;
- VI. Proyecto de Alcantarillado aprobado por el Sistema Operador de Agua Potable y Saneamiento de Jantetelco; y,
- VII. Anuencia por escrito de los vecinos circundantes al proyecto en un radio de 100 mts., cuando se trate de asentamientos de vivienda.

Artículo 200.- Las estaciones de servicio deberán contar con los servicios complementarios que especifican los ordenamientos de PEMEX Refinación en materia de obra civil en buen estado como son; los servicios sanitarios públicos, rampas para minusválidos, muebles sanitarios y accesorios de protección para personas con problemas de discapacidad, extinguidores, señalización, servicio de agua, aire y demás servicios.

Artículo 201.- Al concluir la obra el propietario de la estación de servicio deberá obtener de PEMEX Refinación el certificado de cumplimiento satisfactorio. Este deberá presentarse ante el H Ayuntamiento a fin de que previa verificación del cumplimiento de los requisitos de éste y otros reglamentos, se emita el aviso de terminación y ocupación. En ningún caso podrá funcionar una estación de servicio sin la entrega y autorización a que se refiere este Artículo.

Artículo 202.- Los solicitantes deberán realizar las pruebas de hermeticidad de sus instalaciones, y comprobar que no habrá derrames de combustible que contaminen el subsuelo o puedan introducirse a las redes de alcantarillado, en presencia de personal del Sistema Operador de Agua Potable y Saneamiento de Jantetelco.



2024 - 2030

Artículo 203.- Queda estrictamente prohibido iniciar trabajos de construcción de estaciones de servicio sin haber cumplido los requisitos contenidos en este reglamento; de Protección Civil; y de Protección al Ambiente y Ecología. La desobediencia de esta disposición será sancionada por la autoridad judicial en los términos de la legislación penal respectiva.

CAPÍTULO VII SEGURIDAD ESTRUCTURAL

SECCIÓN I GENERALIDADES

Artículo 204.- Este capítulo contiene los requisitos que deben cumplirse en el proyecto, ejecución y mantenimiento de una edificación, para lograr un nivel de seguridad adecuado contra fallas estructurales, así como un comportamiento estructural aceptable en condiciones normales de operación. En el libro de Bitácora, deberá anotarse, en lo relativo a los aspectos de seguridad estructural, la descripción de los procedimientos de construcción utilizados, las fechas de las distintas operaciones, la interpretación y la forma en que se han resuelto detalles estructurales no contemplados en el proyecto estructural, así como cualquier modificación o adecuación que resulte necesaria. Toda modificación, adición o interpretación de los planos estructurales, deberá ser aprobado por el Director Responsable de Obra y por la Dirección, deberá elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se haya aprobado y realizado. Las disposiciones de este título se aplican tanto a las construcciones nuevas, como a las modificaciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones de las obras a que se refiere este Reglamento. Para puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, pueden requerirse disposiciones específicas que difieren en algunos aspectos de las contenidas en este capítulo, dejando los procedimientos de análisis y diseño estructural a criterio del diseñador. Los procedimientos de revisión de la seguridad para cada uno de estos casos, deberán ser aprobados por las autoridades competentes de la Dirección.

Artículo 205.- El presente Reglamento, se complementa con las Normas sobre el diseño y construcción de los sistemas estructurales de mampostería, madera, acero y concreto reforzado, así como los procedimientos de diseño para acciones

accidentales de vientos y sismos. Las normas de diseño son las siguientes:

El reglamento de construcción para el CDMX., para cargas vivas y muertas, y/o las Normas Técnicas Complementarias];

El manual de obras civiles de la Comisión Federal de Electricidad, vigente para cargas accidentales, vientos y sismos, los mapas de zona sísmica y eólica, incluyendo las de emergencia después del sismo de 1985;

El ACI 318-89 para estructuras de concreto; y,

El AISC o AHMSA, para estructuras de acero.

Artículo 206.- Para los efectos de este capítulo las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo A.- Construcciones cuya falla estructural podría causar la pérdida de un número elevado de vidas o pérdidas económicas o culturales, excepcionalmente altas o que constituyan un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas, así como construcciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, como hospitales y escuelas, campos deportivos, templos, salas de espectáculos y hoteles, que puedan alojar más de 200 personas; gasolineras, depósitos de sustancias inflamables o tóxicas, terminales de transporte, subestaciones eléctricas, y de telecomunicaciones, museos, monumentos y locales que alojen equipo especialmente costoso.

Grupo B.- Construcciones comunes destinadas a vivienda, oficinas y locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el grupo A.

Grupo C.- Construcciones cuya falla implicaría un costo pequeño y no causaría normalmente daños a construcciones de los primeros grupos. Se incluyen en el presente grupo, bardas con altura no mayor de 2.50 metros y bodegas provisionales para la construcción de obras pequeñas. Estas construcciones no requieren diseño sísmico.

Artículo 207.- Los acabados y recubrimientos, cuyo desprendimiento pueda ocasionar daños a los ocupantes de la construcción o a los que transiten en su exterior deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por el Director Responsable de Obra y autorizados por la Dirección. Particular atención deberá darse a los recubrimientos pétreos en fachadas y escaleras, a las fachadas

prefabricadas de concreto, así como a los plafones de elementos prefabricados de yeso y otros materiales pesados.

Artículo 208.- Los anuncios adosados colgantes y de azotea, de gran peso y dimensiones deberán ser objeto de diseño estructural en los términos de este capítulo, con particular atención a los efectos del viento. Deberán diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y deberá revisarse su efecto en la estabilidad de dicha estructura. El proyecto de estos anuncios deberá estar firmado por el Responsable y autorizarse por la Dirección.

Artículo 209.- Cualquier perforación o alteración en un elemento estructural, para alojar ductos o instalaciones, deberá ser aprobada por el Director Responsable de Obra y autorizarse por la Dirección. Se elaborarán las modificaciones y refuerzos locales necesarios. No se permite que las instalaciones de gas, agua y drenaje crucen juntas constructivas de un edificio a menos que se provean de conexiones flexibles.

Artículo 210.- Toda estructura y cada una de sus partes, deberán diseñarse para cumplir con los siguientes requisitos básicos:

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

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

Artículo 211.- Las consideraciones sobre fallas, límite de servicio, cargas y demás conceptos sobre este capítulo, así como las especificaciones técnicas, están contenidas en las Normas Complementarias del presente Reglamento.

Artículo 212.- En el diseño de toda estructura, deberá tomarse en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas, del sismo y del viento. Las intensidades de estas acciones que deben considerarse en el diseño y la forma en que deben calcularse sus efectos se especifican en las Normas Complementarias.

Cuando sean significativos deberán tomarse en cuenta los efectos producidos por otras acciones, como los empujes de la tierra y líquidos, los cambios de temperatura, las contracciones de los materiales, los hundimientos de los apoyos y las sollicitaciones originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo que no estén tomadas en cuenta. Las intensidades de estas acciones que deben considerarse para el diseño, la forma que deben integrarse a las distintas combinaciones de acciones y a la manera de analizar sus efectos en las estructuras, se apejarán a los criterios generales establecidos en este capítulo.

Artículo 213.- Se considerarán tres categorías de acciones de acuerdo con la duración, en que obran sobre las estructuras con su intensidad máxima.

Las acciones permanentes, son las que obran en forma continua sobre la estructura y cuya intensidad varía poco con el tiempo. Las principales acciones que pertenecen a esta categoría son: la carga muerta, el empuje estático de tierra y de líquidos y las deformaciones y desplazamientos impuestos a la estructura que varían poco con el tiempo, como los debidos a pre esfuerzos o a movimientos diferenciales permanentes de los apoyos;

Las acciones variables son las que obran sobre la estructura con una intensidad que cambia significativamente con el tiempo. Las principales acciones que entran en esta categoría son, la carga viva, los efectos de temperatura y las acciones debidas al funcionamiento de maquinaria y de equipo, incluyendo los efectos dinámicos que pueden presentarse debido a vibraciones, impacto o frenaje; y,

Las acciones accidentales son las que no se deben al funcionamiento normal de la construcción y que pueden alcanzar intensidades significativas, solo durante lapsos breves. Pertenecen a esta categoría, las acciones sísmicas; los efectos de viento, los efectos de explosiones, incendios y otros fenómenos que pueden presentarse en casos extraordinarios. Será necesario tomar precauciones en la estructuración y en los detalles constructivos para evitar un comportamiento catastrófico de la estructura, en el caso en que ocurran estas acciones.

Artículo 214.- Cuando deba considerarse en el diseño el efecto de acciones cuyas intensidades no estén especificadas en este Reglamento, ni en sus normas complementarias, estas intensidades deberán establecerse siguiendo procedimientos aprobados por la Dirección y con base en los criterios generales

siguientes:

Para acciones permanentes, se tomará en cuenta la variabilidad de las dimensiones de los elementos, de los pesos volumétricos y de las otras propiedades relevantes de los materiales, para determinar un valor máximo probable de la intensidad. Cuando el efecto de la acción permanente sea favorable a la estabilidad de la estructura, se determinará un valor mínimo probable de la intensidad; y,

Para acciones variables se determinarán las intensidades siguientes que correspondan a las combinaciones de acciones para lo que debe revisarse la estructura;

La intensidad máxima se determinará como valor máximo probable durante la vida esperada de la construcción. Se empleará para combinación con los efectos de acciones permanentes.

La intensidad instantánea se determinará como el valor máximo probable, en el lapso en que pueda presentarse una acción accidental, como el sismo y se empleará para combinaciones que incluyan acciones accidentales o más de una acción variable.

La intensidad media se estimará como el valor medio que puede tomar la acción en un lapso de varios años y se empleará para estimar efectos a largo plazo.

La intensidad mínima se empleará cuando el efecto de la acción sea favorable a la estabilidad de la estructura y se tomará en general igual a cero.

Para las acciones accidentales se considerará como intensidad de diseño, el valor que corresponde a un periodo de recurrencia de 50 años.

Las intensidades estimadas para las acciones no especificadas deberán justificarse en la memoria de cálculo y consignarse para su aprobación en los planos estructurales.

Artículo 215.- La seguridad de una estructura deberá verificarse para el efecto combinado de todas las acciones que tengan probabilidad no despreciable de



2024 - 2030

ocurrir simultáneamente, considerándose dos categorías de combinaciones. Para las combinaciones que incluyen acciones permanentes que actúen sobre la estructura y las distintas acciones variables de las cuales, las más desfavorables se tomarán con su intensidad máxima y el resto con su intensidad o bien, todas ellas con su intensidad media, cuando se trate de evaluar efectos a largo plazo. Para las combinaciones que incluyan acciones permanentes variables y accidentales, se considerarán todas las acciones permanentes, las acciones variables con sus valores instantáneos y únicamente una combinación accidental.

Artículo 216.- Las fuerzas internas y las deformaciones producidas por las acciones se determinarán mediante un análisis estructural realizado por un método que tome en cuenta las propiedades de los materiales ante los tipos de carga que se estén considerando.

Artículo 217.- Se entenderá por resistencia de un sistema estructural, el efecto que produce la magnitud de una aplicación o de una combinación de acciones, cuando se alcanza un estado límite de falla de la estructura o cualquiera de sus componentes. En general, la resistencia se expresará en términos de la fuerza interna o combinación de fuerzas que corresponden a la capacidad máxima de las secciones críticas de la estructura. Se entenderá por fuerzas internas, las fuerzas axiales y cortantes y los momentos de flexión y torsión que actúan en una sección de la estructura.

Artículo 218.- Los procedimientos para la determinación de las resistencias de diseño y de los factores de resistencia correspondiente a los materiales y sistemas constructivos más comunes se establecerán en las Normas de este Reglamento. Para determinar la resistencia de diseño ante estados límites de falla de cimentación, se emplearán procedimientos y factores de resistencia especificadas en las Normas de este Reglamento. En casos no comprendidos en los documentos mencionados, la resistencia de diseño se determinará con procedimientos analíticos basados en la evidencia teórica y experimental o con procedimientos experimentales. En ambos casos el procedimiento para determinación de la resistencia de diseño deberá ser aprobado por la Dirección. Cuando se siga un procedimiento no establecido en las Normas, la Dirección podrá exigir una verificación directa de la resistencia por medio de una prueba de carga a través de un asesor seleccionado de una terna propuesta por la Dirección.



Artículo 219.- La determinación de la resistencia podrá llevarse a cabo por medio de ensayos, diseñados para simular, en medios físicos de la estructura o de porciones de ella. Cuando se trate de estructuras o elementos estructurales que se produzcan en forma industrializada, los ensayos se harán sobre muestras de la producción o de prototipos, en otros casos, los ensayos podrán efectuarse sobre modelos de la estructura en cuestión. La selección de las partes de la estructura que se ensayen y del sistema de carga que se aplique deberá hacerse de manera que se obtengan las condiciones más desfavorables que puedan presentarse en la práctica, pero tomando en cuenta la interacción con otros elementos estructurales. Con base en los resultados de los ensayos se deducirá una resistencia de diseño, tomando en cuenta las posibles diferencias entre las propiedades mecánicas y geométricas, medidas en los especímenes ensayados y las que puedan esperarse en las estructuras reales. El tipo de ensayo, el número de especímenes y el criterio para la determinación de la resistencia de diseño, se fijaran con base en criterios probabilísticos aprobados por la Dirección, la cual podrá exigir una comprobación de la resistencia de la estructura.

Artículo 220.- El factor de carga se tomará igual a alguno de los valores siguientes:

Para las combinaciones que incluyen acciones permanentes y acciones variables se considerarán todas las acciones permanentes que actúen sobre la estructura y las distintas acciones variables, de las cuales, las más desfavorables se tomarán con su intensidad máxima y el resto con su intensidad instantánea o bien todas ellas con su intensidad media, cuando se trate de evaluar efectos a largo plazo.

Se aplicará un factor de carga de 1.4, como mínimo cuando se trate de estructuras que soporten pisos en los que pueda haber, normalmente, aglomeraciones de personas, tales como centros de reunión, escuelas, salas de espectáculos, locales para espectáculos deportivos y templos o de construcciones que contengan material o equipo sumamente valioso, el factor de carga, para este tipo de combinación se tomara igual a 1.5 como mínimo.

Para las combinaciones que incluyan acciones permanentes variables y accidentales, se considerarán todas las acciones variables con sus valores instantáneos y únicamente una acción accidental en cada combinación.



2024 - 2030

Para acciones o fuerzas internas permanentes cuyo efecto sea favorable a la resistencia o estabilidad de la estructura, el factor de carga se tomara igual a 0.9.

Artículo 221.- Se podrán emplear criterios de diseño diferentes de los especificados en este capítulo y en las normas, si se justifica, a satisfacción de la Dirección, que los procedimientos de diseño empleados, dan lugar a niveles de seguridad no menores que los que se obtengan empleando este ordenamiento.

SECCIÓN II CARGAS MUERTAS

Artículo 222.- Se consideran como Cargas Muertas los pesos de todos los elementos constructivos de los acabados y de todas las partes que ocupan una posición permanente y tienen un peso que no cambia substancialmente con el tiempo. Para la evaluación de las cargas muertas se emplearán las dimensiones especificadas de los elementos constructivos y los pesos unitarios de los materiales. Para estos últimos, se utilizarán valores mínimos probables, cuando sea más desfavorable para la estabilidad de la estructura considerar una carga muerta menor como el caso de volteo, flotación, lastre y succión producida por viento. En otros casos se emplearán valores máximos probables.

SECCIÓN III CARGAS VIVAS

Artículo 223.- Se consideran Cargas Vivas, las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las construcciones y que no tienen carácter permanente a menos que se justifiquen racionalmente otros valores. Las cargas especificadas no incluyen el peso de muros divisorios de mampostería o de otros materiales, ni el de muebles, equipo u objetos de peso fuera de lo común, como cajas fuertes de gran tamaño, archivos importantes libreros pesados o cortinajes en salas de espectáculos. Cuando se prevean tales cargas, deberán cuantificarse y tomarse en cuenta en el diseño, en forma independiente de la carga viva especificada. Los valores adoptados deberán justificarse en la memoria de cálculo e indicarse en los planos estructurales.

Artículo 224.- Para la aplicación de las cargas vivas unitarias, se deberá tomar en cuenta las siguientes disposiciones:



2024 - 2030

- I. La Carga Viva máxima (W_m) se deberá emplear para diseño estructural por fuerzas gravitacionales y para calcular asentamientos inmediatos en suelos así como en el diseño estructural de los cimientos ante carga gravitacional;
- II. La Carga Instantánea (W_a) se deberá emplear para diseño sísmico y por viento y cuando se revisen distribuciones de carga más desfavorables que la uniformemente repartida sobre toda el área;
- III. La Carga Media (W) se deberá emplear en el cálculo de asentamientos diferidos y para el cálculo de flechas diferidas;
- IV. Cuando el efecto de la carga viva sea desfavorable para la estabilidad de estructura, como el caso de problemas de flotación, volteo y de succión por viento, su intensidad se considera nula sobre toda el área, a menos que pueda justificarse otro valor; y
- V. Las cargas uniformemente se considerarán distribuidas sobre el área tributaria de cada elemento:

Artículo 225.- Durante el proceso de construcción, deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse, estas incluirán el peso de los materiales que se almacenan temporalmente, el de los vehículos y equipos, el de colados y plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo este último peso, menor de 150 kilogramos por metro cuadrado. El total de estas cargas no deberá exceder la carga W_m . En caso de ser mayor, se tomará esta carga, como la carga viva para el diseño de todos los elementos. Se considerará, además, una concentración de 150 kilogramos en el lugar más desfavorable.

Artículo 226.- El propietario o poseedor, será el responsable de los perjuicios que ocasione el cambio de uso de una construcción, cuando produzca cargas muertas o vivas mayores o con una distribución más desfavorable que las del diseño aprobado.

SECCIÓN IV ANÁLISIS SÍSMICO

Artículo 227.- En este apartado se establecen las bases y requisitos generales mínimos de diseño, para que las estructuras tengan seguridad adecuada ante los efectos de los sismos. Los métodos de análisis y los requisitos para estructuras específicas se detallan en las Normas Complementarias.

Artículo 228.- Las estructuras se analizarán bajo acción de dos componentes horizontales ortogonales no simultáneas de movimiento del terreno, las deformaciones y fuerzas internas que resulten se combinarán entre sí, como lo especifiquen las Normas Complementarias y se combinará con los efectos de fuerza gravitacionales y de las otras acciones que correspondan.

Según sean las características de la estructura de que se trate, esta podrá analizarse por sismos, mediante el método simplificado el método estático o uno de los dinámicos que describan las Normas Complementarias con las limitaciones que ahí se establezcan.

En el análisis se tendrá en cuenta la rigidez de todo elemento estructural o no, que sea significativa. Con las salvedades que corresponden al método simplificado de análisis se calcularán las fuerzas sísmicas deformaciones y desplazamientos laterales de la estructura incluyendo sus giros por torsión y teniendo en cuenta los efectos de flexión de sus elementos y cuando sean significativos, los de fuerza cortante, axial y de torsión de los mismos, así como los efectos de segundo orden entendidos estos como los de fuerzas gravitacionales actuando en la estructura deformada ante la acción, tanto de dicha fuerza, como de las laterales. Se verificará que la estructura y su cimentación no alcancen ningún estado límite de falla o de servicio a que se refiere este Reglamento.

Para el diseño de todo elemento que se construya en más de 35% por ciento de la capacidad total en fuerza cortante, momento torsionante o momento de volteo de un entepiso dado, se adoptarán factores de resistencia en un 20% por ciento inferior a los que corresponderían de acuerdo con los artículos respectivos de las Normas Complementarias.

Tratándose de muros divisorios, de fachadas o de colindancias, se deberán observar las siguientes reglas:

Los muros que contribuyan a resistir fuerzas laterales, se ligarán adecuadamente a los marcos estructurales o a castillos y dalas en todo el perímetro del muro; su rigidez se tomará en cuenta en el análisis sísmico y se verificará su resistencia de acuerdo con las normas correspondientes;

Los castillos y dalas a su vez, estarán ligados a los marcos;

Se verificará que las vigas, losas y columnas, resistan la fuerza cortante, el momento flexionante, las fuerzas axiales y en su caso, las torsiones que en ella induzcan los muros, verificándose que las uniones entre elementos estructurales resistan dichas acciones; y ,
Cuando los muros no se construyan para resistir fuerzas laterales, se sujetarán a la estructura de manera que no restrinjan su deformación en el plano del muro. Preferentemente estos muros serán de materiales muy flexibles o débiles.

Artículo 229.- Para los efectos de este apartado se considerará al Municipio de Jantetelco, dentro de la zona de riesgo sísmico. (Zona B y C)

Artículo 230.- El Coeficiente Sísmico, es el cociente de la fuerza cortante horizontal que debe considerarse actuando en la base de la construcción por efectos del sismo, entre el peso de esta sobre dicho nivel. Con este fin, se tomará como base la estructura del nivel a partir del cual sus desplazamientos con respecto al terreno circundante comienzan a ser significativos, para calcular el peso se tomarán en cuenta las cargas muertas y vivas que correspondan. Para muros de tabique hueco confinados, los coeficientes sísmicos deberán multiplicarse por 1.33 y con muros de adobe o de mampostería sin confinar por 2.0.

El tipo de terreno se clasificará de acuerdo a su rigidez:

Tipo I. Terreno firme tal como: granito firme poco fracturado, arenisca, tepetate compacto, se incluye roca basal;

Tipo II. Suelos de baja rigidez, tales como: arenas no cementadas o limos de mediana a alta compacidad, arcillas a mediana capacidad, depósitos pluviales;
y

Tipo III. Arcillas blandas muy compresibles.

Artículo 231.- Cuando se aplique el método estático o un método dinámico para análisis sísmico, podrán reducirse con fines de diseño las fuerzas calculadas, empleando para ello los criterios que fijan las Normas en función de las características estructurales del terreno. Los desplazamientos calculados de acuerdo con estos métodos, empleando las fuerzas sísmicas reducidas deben multiplicarse por el factor de comportamiento sísmico que marquen dichas Normas



2024 - 2030

Complementarias. Los coeficientes que especifican las Normas Complementarias para la aplicación del método simplificado de análisis, tomarán en cuenta todas las reducciones que procedan por los conceptos mencionados. Por ello las fuerzas sísmicas calculadas por este método no deben sufrir reducciones adicionales.

Artículo 232.- Se verificará, que tanto la estructura como su cimentación resistan las fuerzas cortantes, momentos torsionantes de entrepiso y momentos de volteo inducidos por sismo, combinados con los que correspondan a otras sollicitaciones y afectadas del correspondiente factor de carga.

Artículo 233.- Las diferencias entre los desplazamientos laterales de pisos consecutivos debido a las fuerzas cortantes horizontales, calculadas con algunos de los métodos de análisis sísmico mencionados, no excederán a 0.006 veces la diferencia de elevaciones correspondientes salvo que los elementos incapaces de soportar deformaciones apreciables, como los muros de mampostería, estén separados de la estructura principal, de manera que no sufran daños por las deformaciones de esta. En tal caso, el límite en cuestión de 0.012. El cálculo de deformaciones laterales, podrá omitirse cuando se aplique el método simplificado de análisis sísmico.

Artículo 234.- En fachadas, tanto de interiores como de exteriores, la colocación de los vidrios en los marcos o la liga de estos con la estructura, serán tales que las deformaciones de esta no afecten a los vidrios. La holgura que debe dejarse entre vidrios y marcos o entre estos y la estructura, se especificará en las Normas Complementarias.

Artículo 235.- Toda construcción deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 5 centímetros, ni menor que el desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate. El desplazamiento horizontal calculado se obtendrá con las fuerzas sísmicas reducidas según los criterios que fijan las Normas y, se multiplicará por el factor de comportamiento sísmico marcado por dichas Normas Complementarias aumentando en 0.001, 0.003 o 0.006 de altura de dicho nivel, sobre terrenos tipo I, II o III respectivamente. Si se emplea el método simplificado de análisis sísmico la separación mencionada no será en ningún nivel menor de 5 centímetros ni menor que la altura sobre el nivel del terreno multiplicado por 0.007, 0.009 o 0.012, según que la construcción se halle en terrenos tipo I, II o III respectivamente. La

separación entre cuerpos de un mismo edificio o entre edificios adyacentes será, cuando menos, igual a la suma de las que, de acuerdo con los párrafos precedentes corresponden a cada uno. Se anotarán en los planos arquitectónicos y en los estructurales las separaciones que deben dejarse en los linderos y entre cuerpos de un mismo edificio. Los espacios entre construcciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio, deben quedar libres de todo material. Si se usan tapajuntas estas deben permitir los desplazamientos relativos, tanto en su plano como perpendicularmente a él.

Artículo 236.- El análisis y diseño estructurales de puentes, tanques, chimeneas, silos, muros de retención y otras construcciones que no sean edificios, se harán de acuerdo con lo que marquen las Normas Complementarias y en los aspectos no cubiertos por ellas, se hará de manera congruente con ellas y con este capítulo, previa aprobación de la Dirección.

SECCIÓN V ANÁLISIS POR VIENTO

Artículo 237.- En este apartado se establecen las bases para revisión de la seguridad y condiciones de servicio de la estructura ante los efectos de viento. Los procedimientos detallados de diseño se encontraran en las normas respectivas.

Artículo 238.- Las estructuras se diseñan para resistir los efectos del viento, provenientes de cualquier dirección horizontal. Deberá revisarse el efecto del viento sobre la estructura en su conjunto y sobre los componentes directamente expuestos a dicha acción. Deberá verificarse la estabilidad general de las construcciones ante volteo, se considerará asimismo el efecto de las presiones interiores en construcciones en que pueda haber aberturas significativas. Se revisará también la estabilidad de la cubierta y de sus anclajes.

Artículo 239.- En edificios en que la relación entre altura y la dimensión mínima en plantas es menor que cinco y en los que tengan un período natural menor de 2 segundos y que cuenten con cubiertas y paredes rígidas ante cargas normales a su plano, el efecto del viento podrá tomarse en cuenta por medio de posesiones estáticas equivalentes deducidas así de la velocidad de diseño especificadas en el siguiente Artículo. Se requerirán procedimientos especiales de diseño que tomen en cuenta las características dinámicas de la acción del viento en construcción

que no cumplan con los requisitos del párrafo anterior y en particular en cubiertas colgantes en chimeneas y torres en edificios de forma irregular en todo aquello cuyas paredes y cubiertas exteriores tengan poca rigidez ante cargas normales a su plano o cuya forma propicie la generación periódica de vértices.

Artículo 240.- En las áreas urbanas y suburbanas del Municipio de Jantetelco, se tomará como base una velocidad de viento de 150 Kilómetros por hora para un retorno de 50 años. Para otros tiempos de retorno ver MDOC-CFE, cap. C-1-4 "Diseño por Viento". Las presiones que se producen para esta velocidad, se modificarán tomando en cuenta la importancia de la construcción, las características del flujo del viento en el sitio donde se ubican, la estructura y la altura sobre el nivel del terreno a la que se encuentra ubicada en el área expuesta al viento. La forma de realizar tales modificaciones y los procedimientos para el cálculo de las presiones que se producen en distintas porciones del edificio, se establecerán en las Normas Complementarias.

SECCIÓN VI DISEÑO DE CIMENTACIONES

Artículo 241.- Toda construcción se soportará por medio de una cimentación apropiada. Las construcciones no podrán en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, suelos o rellenos sueltos o desechos. Solo será aceptable cimentar sobre terreno natural apto o rellenos artificiales que no incluyan materiales degradables y hayan sido adecuadamente compactados. El suelo de cimentación deberá protegerse contra deterioro por intemperie, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas y secado local por la operación de calderas o equipos similares.

Artículo 242.- La investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio, deberán ser suficiente para definir de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la vibración de los mismos en la planta del predio y los procedimientos de construcción y será obligatorio presentarlo en las edificaciones del grupo A y en las del grupo B, como requisitos indispensables de la memoria de cálculo que reúnan cualquiera de las siguientes:

- I. En edificaciones con altura igual o mayor de 10.00 metros;
- II. En edificaciones cuya área de desplante tenga una superficie igual o mayor de 500 metros cuadrados; y,

III. En unidades habitacionales cuyo número rebase 30 viviendas en conjunto unifamiliar y 12 viviendas en conjuntos multifamiliares.

Artículo 243.- Deberá investigarse el tipo de las condiciones de cimentación de las construcciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomes y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto. Asimismo, se investigará la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas, pertenecientes a drenaje y de otros servicios públicos, con objeto de verificar que la construcción no cause daños a tales instalaciones ni sea afectada por ellas.

Artículo 244.- La revisión de la seguridad de las cimentaciones consistirá en comparar la resistencia y las deformaciones máximas aceptables del suelo con las fuerzas y deformaciones inducidas por las acciones de diseño. Las acciones serán afectadas por los factores de carga y las resistencias por los factores de resistencia especificados en las Normas Complementarias.

Artículo 245.- En el diseño de toda cimentación, se consideran los siguientes estados límites correspondientes a los miembros de la estructura:

- I. De falla.
- II. Flotación.
- III. Desplazamiento plástico local o general del suelo bajo la cimentación.
- IV. Falla estructural de pilotes, pilas u otros elementos de la cimentación.
- V. De servicios:
- VI. Movimiento vertical medio, asentamiento o emersión con respecto al nivel del terreno circundante.
- VII. Inclinación diferencial.
- VIII. Deformación diferencial.

En cada uno de estos movimientos se considerarán, el componente inmediato bajo carga estática, el accidental principalmente por sismo y el diferido por consolidación y, la combinación de los tres. El valor esperado de cada uno de tales movimientos deberá ajustarse a lo dispuesto por las Normas para no causar daños intolerables a la propia cimentación a la superestructura y sus instalaciones, a los elementos no estructurales y acabados, a las construcciones vecinas ni a los

servicios públicos.

Artículo 246.- En el diseño de las cimentaciones se considerarán las acciones de cargas muertas y viento así como el peso propio de los elementos estructurales de la cimentación, las descargas por excavación, los efectos del hundimiento regional sobre la cimentación, incluyendo la fricción negativa y los pesos y empujes de los rellenos y lastres que graviten sobre los elementos de las subestructuras, la aceleración de la masa del suelo deslizante cuando se incluya sismos y toda otra ocasión que se genere sobre la propia cimentación o en su vecindad. La magnitud de las acciones sobre la cimentación provenientes de la estructura, será el resultado directo del análisis de esta. Para fines de diseño de la cimentación la fijación de todas las acciones pertinentes será responsabilidad conjunta de los diseñadores de la superestructura y de la cimentación. En el análisis de los estados límite de falla o servicio, se tomará en cuenta la supresión del agua que debe cuantificarse conservadoramente atendiendo a la evolución de la misma durante la vida útil de la estructura. La acción de dicha supresión se tomará con un factor de carga unitario.

Artículo 247.- La seguridad de las cimentaciones contra los estados límites de falla se evaluará en términos de la capacidad de carga neta, es decir, del máximo incremento de esfuerzo que pueda soportar el suelo al nivel de desplante. La capacidad de carga de los suelos de cimentación se calculará por métodos analíticos o empíricos suficientemente apoyados en evidencias experimentadas o se determinará con pruebas de carga de la base de cualquier cimentación, se calculará a partir de las resistencias medias de cada uno de los estados afectados por el mecanismo de falla más crítico. En el cálculo se tomará en cuenta la interacción entre las diferentes partes de la cimentación y entre estas y las cimentaciones vecinas. Cuando en el subsuelo del sitio o en su vecindad, existan rellenos sueltos, galerías, grietas u otras oquedades, estas deberán tratarse apropiadamente o bien considerarse en el análisis de estabilidad de la cimentación. Los esfuerzos o deformaciones en las fronteras suelo - estructura, necesarios para el diseño estructural de la cimentación, incluyendo presiones de contacto y empujes laterales, deberán fijarse tomando en cuenta las propiedades de la estructura y de los suelos de apoyo. Con base en simplificaciones e hipótesis conservadoras se determinará la distribución de esfuerzos compatibles con la deformidad de resistencia del suelo y de las estructuras para las diferentes combinaciones de solicitaciones a corto y largo plazo o mediante un estudio

explícito de interacción suelo estructura.

Artículo 248.- En el diseño de las excavaciones se consideran los siguientes estados Límite:

- I. De Falla. Colapso de los taludes o de las paredes de la excavación o del sistema de soporte de la misma falla de los cimientos de las construcciones adyacentes y fallas de fondo de la excavación por corte o por subpresión en estratos adyacentes; y,
- II. De Servicio. Movimientos verticales y horizontales inmediatos y diferidos por descarga en el área de excavación y en los alrededores. Los valores esperados de tales movimientos deberán ser suficientemente reducidos para no causar daños a las construcciones e instalaciones adyacentes ni a los servicios públicos además la recuperación por recarga ocasiona movimientos totales o diferenciales intolerables para las estructuras que se desplanten en el sitio.

Para realizar la excavación solo podrán utilizar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área de trabajo. En este caso para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debido al bombeo. Los análisis de estabilidad se realizarán con base en las acciones causadas por cargas vivas y viento, considerándose las sobrecargas que pudieran actuar en la vía pública y otras zonas próximas a la excavación.

Artículo 249.- Los muros de contención exteriores construidos para dar estabilidad a desniveles del terreno, deberán diseñarse de tal forma que no rebasen los siguientes estados límite de falla: volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o del talud que lo soporta o bien ruptura estructural. Además, se revisarán los estados límite de servicios como: asentamientos, giro o deformación excesiva del muro; los empujes se estimaran tomando en cuenta la flexibilidad del muro, el tipo de terreno y el método de colocación del mismo. Los muros incluirán un sistema de drenaje adecuado que limite el desarrollo de empujes superiores a los de diseño por efecto de presión del agua.

terceros por el propietario o poseedor de un inmueble, de denunciar ante la Dirección, los daños de que tenga conocimiento que se pretenden en dicho inmueble, como pueden ser los debidos a efectos de sismo, viento, explosión, incendio, hundimiento por peso propio de la construcción y de las cargas adicionales que obran sobre ellas o el deterioro de los materiales. Los propietarios o poseedores de inmuebles que presenten daños, recabarán un dictamen de estabilidad y seguridad por parte de un Perito en Seguridad Estructural, designado por la Dirección. Si el dictamen muestra que los daños no afectan la estabilidad de la construcción en su conjunto o de una parte significativa de la misma, la construcción puede dejarse en su situación actual o bien solo repararse o reforzarse localmente. De lo contrario la construcción deberá ser objeto de un proyecto de refuerzo total, hasta la demolición cuando importe peligro para los vecinos y público en general.

Artículo 254.- El proyecto de refuerzo estructural de una construcción, con base en el dictamen a que se refiere el Artículo anterior, cumplirá con lo siguiente:

- I. Deberá proyectarse para que la construcción alcance, cuando menos los niveles de seguridad establecidos para las construcciones nuevas en este Reglamento;
- II. Deberá basarse en una inspección detallada de los elementos estructurales, en la que se retiren los acabados y recubrimientos que puedan ocultar los daños estructurales;
- III. Contendrá las consideraciones hechas sobre la participación de la estructura existente y de refuerzo en la seguridad del conjunto, así como detalles de liga entre ambas;
- IV. Se basará en el diagnóstico del estado de la estructura dañada y con la eliminación en lo posible de las causas de los daños que se hayan presentado;
- V. Deberá incluir una revisión detallada de la cimentación ante las condiciones que resulten de las modificaciones a la estructura; y,
- VI. Será sometido al proceso de revisión que establezca la Dirección, para la obtención de la licencia respectiva.

Artículo 255.- Antes de iniciar las obras de refuerzo y reparación. Deberá demostrarse que el edificio dañado cuenta con la capacidad de soportar las cargas verticales estimadas y 30 por ciento de las laterales que se obtendrían aplicando las presentes disposiciones de las obras. Para alcanzar dicha resistencia será

- I. Cuando se trate de verificar la seguridad de elementos o conjuntos que se repiten bastará seleccionar una fracción representativa de ellos, pero no menos de tres, distribuidos en distintas zonas de la estructura;
- II. La intensidad de la carga de prueba deberá ser igual al 100 por ciento de la del diseño que corresponda;
- III. La zona en que se aplique, será la necesaria para producir en los elementos o conjuntos seleccionados, los efectos más desfavorables;
- IV. Previamente a la prueba, se someterá a la aprobación de la Dirección, el procedimiento de carga y el tipo de datos que se recabarán en dicha prueba tales como deflexiones, vibraciones y agrietamientos;
- V. Para verificar la seguridad ante cargas permanentes, la carga de prueba se dejará actuando sobre la estructura no menos de 24 horas;
- VI. Se considerará que la estructura ha fallado, si ocurre colapso, una falla local o incremento brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si 24 horas después de quitar la sobrecarga, la estructura no muestra una recuperación mínima de 75 por ciento de flexiones se repetirá la prueba;
- VII. La segunda prueba de carga, no debe iniciarse antes de 72 horas de haberse terminado la primera;
- VIII. Se considerará que la estructura ha fallado, si después de la segunda prueba, la recuperación no alcanza en 24 horas el 75 por ciento de las flexiones debidas a dicha segunda prueba;
- IX. Si la estructura pasa la prueba de carga, pero como consecuencia de ello se observa daños tales como agrietamientos excesivos, deberán repararse localmente y reforzarse. Podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aun si la recuperación de las flechas no alcanza el 75 por ciento, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de $2 \text{ milímetros} + (L^2/20,000 h)$, donde "L" es el claro libre del miembro que se ensaye, y "h" el peralte total en las mismas unidades que "L". En voladizos se tomara "L" como el doble del claro libre;
- X. En caso de que la prueba no sea satisfactoria deberá presentarse a la Dirección un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes y una vez realizadas estas, se llevará a cabo una nueva prueba de carga;
- XI. Durante la ejecución de la prueba de carga, deberán tomarse las precauciones necesarias para proteger la seguridad de las personas y del resto de la estructura, en caso de falla de la zona ensayada;
- XII. El procedimiento para realizar pruebas de carga de pilotes será incluido en las Normas relativas a cimentaciones; y

XIII. Cuando se requiera evaluar mediante pruebas de carga la seguridad de una construcción ante efectos sísmicos, deberán diseñarse procedimientos de ensaye y criterios de evaluación que tomen en cuenta las características peculiares de la acción sísmica como es la imposición de efectos dinámicos y de repeticiones de carga alternadas. Estos procedimientos y criterios deberán ser aprobados por la Dirección.

CAPÍTULO VIII PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 260.- Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización comprenden:

- I. La división de un área o predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica, de acuerdo a su respectivo Programa Parcial de Urbanización;
- II. La dotación de redes de infraestructura, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía, instalaciones especiales y obras de infraestructura regional;
- III. Los elementos de vialidad, como el arroyo de las calles, ciclo, vías, banquetas, andadores, estacionamiento de vehículos, los dispositivos de control vial como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones, los elementos e instalaciones para la operación del transporte colectivo;
- IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;
- V. Los componentes del paisaje urbano, como arbolado, jardinería y mobiliario urbano; y
- VI. Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo la educación y el esparcimiento.

Artículo 261.- Por su alcance las obras de urbanización se clasifican en:

- I. Obras de urbanización para la expansión urbana, las acciones técnicas de acondicionamientos del suelo rústico para aprovechamientos urbanos, implicando un cambio en la relación de propiedad y tenencia del mismo y su incorporación a la infraestructura municipal.

II. Obras de urbanización para la renovación urbana, las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en los centros de población, y las relativas al mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que requiera ratificar su incorporación a la infraestructura municipal.

Artículo 262.- Las promociones inmobiliarias que requieran de obras de urbanización y edificación simultáneas, podrán obtener del Ayuntamiento sus respectivas autorizaciones y licencias siempre y cuando cuenten con el programa parcial de urbanización, proyecto definitivo de urbanización y el proyecto definitivo de urbanización para las áreas y predios donde se proyecte realizar dichas obras.

Artículo 263.- La autorización de las actividades relativas a la realización de obras de urbanización, solo deberá otorgarse a la persona física o moral que sea propietaria de los predios donde se pretenda ejecutar dichas obras y se encuentre en legal posesión de los mismos, asumiendo a partir de este momento el carácter jurídico de urbanizador, o promotor, o promovente inmobiliario legalmente autorizado, con quien contrate el desarrollo de la urbanización.

Artículo 264.- Sólo se dará trámite a la solicitud para autorizar obras de urbanización que se acompañen de los títulos de propiedad inscritos en el registro público que correspondan a los documentos que acredite la posesión de los predios.

Artículo 265.- Cuando el solicitante sea promotor inmobiliario, además de cumplir con los requisitos estipulados en los artículos que anteceden deberá acompañar a la solicitud las copias de los poderes suficientes para ese trámite, en el caso de urbanizaciones para la expansión urbana, o de terrenos y edificios, en el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, donde se acredite su interés en el trámite.

Artículo 266.- Para realizar obras de urbanización es indispensable que se haya autorizado su Proyecto Definitivo de Urbanización.

Artículo 267.- Toda solicitud para autorizar el Proyecto Definitivo de Urbanización, deberá ir acompañada de la carta de aceptación del Director Responsable de

Obra. Solo podrán intervenir como Director Responsable de Obra los profesionistas con título de Arquitecto o Ingeniero Civil, con su correspondiente cédula de profesión y registrado como Director Responsable de Obra en el Municipio.

Artículo 268.- El Proyecto Definitivo de Urbanización, se integra con los siguientes documentos:

- I. Plano Topográfico del Terreno que contenga:
- II. El polígono, con el cuadro de construcción respectivo;
- III. Graficación de las curvas de nivel a cada metro;
- IV. Superficie total del terreno; y ,
- V. Levantamiento de la vegetación significativa existente, indicando especies y su tamaño.
- VI. Plano de Vialidad que contenga:
- VII. El trazo de los ejes de las vías públicas o condominales, referenciado geométricamente a los linderos del terreno;
- VIII. Los ángulos de intersección de los ejes;
- IX. Distancia entre ejes;
- X. Secciones transversales de las calles o vialidades;
- XI. Proyecto arbolado para vías y espacios públicos;
- XII. Proyecto de ubicación de contenedores para depósito de desechos sólidos y demás mobiliarios urbano; y,
- XIII. Propuesta de nomenclatura de vialidades y espacios públicos.
- XIV. Plano de Lotificación que contenga:
División de manzanas y lotificación; y,
Medidas de los linderos de los lotes y superficies de cada uno de ellos incluyendo la de cesión.
- XVII. Memoria de Cálculo y Plano de la Red de Agua Potable, en el que se indique:
- XVIII. Localización, altura y capacidad de la fuente de abastecimiento;
- XIX. Tipo de material, diámetro y longitud de las tuberías; y,
- XX. Cota de plantilla, cota piezométrica y carga disponible en los cruceros.
- XXI. Memoria de Cálculo y Plano de la Red de Drenaje Residuales y Pluvial en el que se indique:
XII. Tipo de material, diámetro, longitudes y pendientes de la tubería;
- XIII. Pozos de visita con detalle de dimensiones; y,

XXIV. Cota de plantilla y cota del terreno en los cruceros y cambios de direcciones.

XXV. Memoria de Cálculo y Plano de Electrificación y Alumbrado Público, en el que se indiquen:

XXVI. Estructura que componen la red;

XXVII. Tipo de instalación y especificaciones;

XXVIII. Proyecto y especificaciones de alumbrado público;

XXIX. Estudio de Mecánica de Suelos;

XXX. Propuesta en su caso de las Etapas de Urbanización y secuencia de la misma;

XXXI. Calendario de Obras que deberá observar el Urbanizador o Promovente y plazo en el que deberán quedar concluidas y en su caso la documentación complementaria consistente en:

- a) Autorización de las Dependencias y organismos federales o sus concesionarios que operen los diferentes servicios públicos y,
- b) Las autorizaciones o concesiones para el aprovechamiento de zonas federales y bienes del dominio público.

Artículo 269.- En el caso de asentamientos irregulares, la licencia de construcción no será otorgada, hasta en tanto se presente a la Dirección el dictamen de factibilidad de asentamiento, con procedimiento de regularización para ese afecto y congruencia con los instrumentos de planeación.

Artículo 270.- Corresponde a la Dirección de Servicios Públicos la prestación del servicio de alumbrado público y en los casos en que el H. Ayuntamiento haya acordado contratar estos servicios a alguna empresa, solo corresponderá a esta Dirección la vigilancia para la debida prestación del servicio y conservación de las instalaciones y demás equipo con que se imparta, vigilando el cumplimiento de los términos contractuales en que haya concertado la prestación del mismo. En consecuencia, queda prohibido a cualquier persona no autorizada por el H. Ayuntamiento de Jantetelco, Morelos, ejecutar alguna obra que afecte las instalaciones del alumbrado público en el Municipio.

Artículo 271.- Las instalaciones del alumbrado público que se pretenden realizar en el Municipio deberán ser solicitadas por el interesado por conducto del Director Responsable especialista a la Dirección, acompañando proyectos completos desarrollados con claridad, que incluyan planos, cálculos, especificaciones y

presupuestos. El proyecto deberá tomar en cuenta el ancho, longitud y sección de los carriles, volumen de tránsito de peatones y vehículos, características de la superficie del terreno y pavimentos, medidas de seguridad para personas y cosas y las medidas para el deterioro mínimo de los pavimentos y su debida reparación. Deberán aportarse además los siguientes datos:

- I. Postes: tipo, material, longitud y ubicación;
- II. Lámparas: tipo, capacidad y demás características;
- III. Alimentación: sitios donde pretende obtener la energía y la forma de controlar los circuitos que integren la instalación, con excepción de los relevadores maestros y secundarios o interruptores de tiempo, que sean necesarios para el control de la misma;
- IV. Ductos que se instalarán en el cruzamiento de los arroyos de la calle que invariablemente deben ser de fierro galvanizado así como también cuando se trate de plazas y jardines;
- V. Trazo de los circuitos que integran la instalación con indicación clara de los cables usados;
- VI. Cajas de intercomunicación de cables llamados "mufas", rectas "T" o terminales;
- VII. Bancos de transformación dibujados en el plano con todos sus detalles y accesorios, en dos dimensiones, planta y perfil;
- VIII. Cuadro de cargas para alumbrado;
- IX. Diagrama unificar; y,
- X. Especificaciones de los materiales que se usarán, con el número de registro asignado por la Dirección respectiva de la Dirección de Comercio y Fomento Industrial.

Artículo 272.- Las instalaciones eléctricas deberán ejecutarse con sujeción a las disposiciones legales sobre esta materia.

Artículo 273.- Los proyectos deberán contener como mínimo en el apartado correspondiente a instalaciones eléctricas, lo siguiente:

- I. Diagrama unificar;
- II. Cuadro de distribución de cargas por circuito;
- III. Planos de planta y elevación, en su caso;
- IV. Croquis de localización del predio con relación a las calles más cercanas;

- V. Lista de materiales y equipo a utilizar; y,
- VI. Memoria técnica descriptiva.

Artículo 274.- Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en las Normas Complementarias.

Artículo 275.- Las edificaciones que requieran instalaciones de combustible, deberán cumplir con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes. Las instalaciones de gas en las edificaciones deberán sujetarse a lo que se establecen en las Normas del presente instrumento.

CAPÍTULO IX INSTALACIONES DE AGUA POTABLE

Artículo 276.- El sistema de abastecimiento de agua potable se dividirá en circuitos para el mejor control, cuya extensión dependerá de las condiciones especiales de las fuentes de abastecimiento y de las zonas a servir. Antes de autorizar nuevos fraccionamientos, ampliaciones urbanas y en general cualquier acción inmobiliaria que rebase el control ordinario de demanda de agua se deberá recabar la factibilidad de servicio del Sistema Operador de Agua Potable del H. Ayuntamiento.

Artículo 277.- Todos los edificios destinados a habitaciones estarán provistos de instalaciones de agua potable cuyas dotaciones serán de acuerdo al Manual de Diseño de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la Comisión Nacional del Agua. Si se instalan tinacos, deberá ser de tal forma que se evite el paso de los sedimentos a la red. Los particulares cuidarán de mantener las condiciones de limpieza de aljibes y tinacos. Las salas de espectáculos tendrán una instalación hidráulica independiente para casos de incendio, que tenga una conducción de diámetro mínimo de 50 milímetros, y una presión mínima de 2 kilogramos por centímetro cuadrado. El sistema hidroneumático quedará instalado de modo tal que funcione con la planta eléctrica de emergencia, por medio de conducción independiente y blindada.

Artículo 278.- Los baños públicos deberán contar con instalaciones hidráulicas y de vapor que tengan fácil acceso para su mantenimiento y conservación. Los muros y techos deberán recubrirse con materiales impermeables y



2024 - 2030

antiderrapantes. Las aristas deberán redondearse. Así mismo deberán mantenerse en óptimas condiciones de higiene y limpieza.

Artículo 279.- El almacenamiento de agua en general deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley para regular la prestación de los servicios de agua potable y demás legislaciones de la materia.

Artículo 280.- Todas las casas habitación deberán contar con un aljibe de por lo menos 6.00 metros cúbicos, los tinacos deberán colocarse, por lo menos a una altura de 2.00 metros, arriba del mueble sanitario más alto, deberán ser de materiales impermeables, opacos, inocuos y, no deben alterar la calidad de agua. La capacidad mínima debe ser para 5 habitantes por vivienda con un consumo mínimo de 200 litros diarios por usuario, la tapa debe ser del mismo material, cerrar y ajustarse para impedir la entrada de polvo y su desprendimiento por la acción del viento, los basamentos y apoyos de los depósitos deberán unirse monolíticamente a la estructura del techo.

TÍTULO QUINTO CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO ÚNICO VISITAS DE INSPECCIÓN

Artículo 281.- Con el fin de hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, la Dirección lo hará por conducto de los inspectores que nombrados por el Ayuntamiento se encarguen de la inspección de obras bajo las condiciones previstas por este reglamento, mismos que deberán tener como requisito indispensable el perfil académico, que les permita realizar su trabajo con conocimiento de causa. Los inspectores previa identificación podrán entrar en edificios desocupados o en construcción, para los fines de su inspección, exclusivamente para el cumplimiento de la orden mencionada satisfaciendo en su caso los requisitos constitucionales necesarios.

Artículo 282.- Una vez expedida la licencia de construcción, el Municipio ejercerá las funciones de vigilancia e inspección que correspondan y en las condiciones que juzgue pertinentes, de conformidad con lo previsto en la Ley y este Reglamento.

Artículo 283.- Las inspecciones tendrán por objeto verificar que las edificaciones y las obras de construcción que se encuentren en proceso o terminadas y los yacimientos pétreos en explotación, cumplan con las disposiciones de la Ley, este Reglamento y sus Normas Complementarias, y demás ordenamientos legales aplicables.

Artículo 284.- El Inspector deberá contar con orden por escrito que contendrá la fecha, ubicación de la edificación, obra o yacimiento por inspeccionar, el objeto de la visita, la fundamentación y motivación, así como el nombre y la firma de la autoridad que expida la orden.

Artículo 285.- El Inspector deberá identificarse ante el propietario y/o Director Responsable de Obra y/o los ocupantes del lugar donde se vaya a practicar la inspección, en su caso, con la credencial vigente que para tal efecto expida a su favor el Municipio, y entregará al visitado copia legible de la orden de inspección, mismo que tendrá la obligación de permitirle el acceso al lugar de que se trate.

Artículo 286.- Al inicio de la visita, el Inspector deberá requerir al visitado para que nombre a dos personas que funjan como testigos en el desarrollo de la diligencia, advirtiéndole que en caso de rebeldía, éstos serán propuestos por el propio inspector.

Artículo 287.- De toda visita se levantará acta circunstanciada por duplicado, en formas numeradas y foliadas en la que se expresará lugar, fecha y nombre de las personas con quien se entendió la diligencia, así como el resultado de la misma; el acta deberá ser firmada por el Inspector, por la persona con quien se entendió la diligencia, si desea hacerlo, y por dos testigos de asistencia propuestos por ésta o en su rebeldía por el Inspector, quienes estarán presentes durante el desarrollo de la diligencia. En todo caso, se deberá dejar al interesado copia legible de dicha acta. En este caso se tendrán por aceptados los hechos u omisiones contra los cuales el visitado o responsable solidario no ofrezca pruebas para desvirtuarlos.

Artículo 288.- Al término de la diligencia y de conformidad con el Artículo 302 de este Reglamento, los Inspectores deberán firmar el libro de bitácora de las obras en proceso de construcción anotando la fecha de su visita y sus observaciones.

Artículo 289.- Los visitados que no estén conformes con el resultado de la visita,



2024 - 2030

podrán inconformarse con los hechos contenidos en el acta final, mediante escrito que deberán presentar ante las autoridades del Municipio, dentro de los cinco días hábiles siguientes al inmediato posterior a aquél en que se cerró el acta. Al escrito de inconformidad acompañarán las pruebas documentales pertinentes y vinculadas con los hechos que pretendan desvirtuarse, siempre que no las hubiere presentado ya durante el desarrollo de la visita. Los hechos con los cuales los visitados no se inconformen dentro del plazo señalado o haciéndolo, no los hubieren desvirtuado con las pruebas a que se refiere el párrafo anterior, se tendrán por consentidos. El Municipio, en un plazo de quince días hábiles contados a partir del siguiente al del vencimiento del plazo a que se refiere el párrafo primero de este Artículo, emitirá la resolución debidamente fundada y motivada que conforme a derecho proceda, la cual notificará al visitado personalmente, siguiendo el procedimiento que para notificaciones de esa naturaleza establece la Ley de Procedimiento Administrativo para el estado de Morelos. Lo anterior, sin perjuicio de que el Municipio, cuando proceda, imponga las medidas de seguridad a que se refiere el Título siguiente.

TÍTULO SEXTO SANCIONES Y RECURSOS

CAPÍTULO I SANCIONES

Artículo 290.- El Municipio, en los términos de este Capítulo, sancionará con multas a los propietarios o poseedores, a los Titulares, a los Directores Responsables de Obra y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a que se refiere el Capítulo anterior. La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción. Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene el Municipio en los casos previstos en este Reglamento, y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

Artículo 291.- El Municipio para fijar la sanción deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción, y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

Artículo 292.- En caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una edificación no cumpla con las ordenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, el H. Ayuntamiento, previo dictamen que emita u ordene, estará facultado para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado; para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- I. Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado;
- II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente, para las personas o los bienes. Previo dictamen técnico, requerirá a su propietario o poseedor con la urgencia que el caso amerite, para que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias de conformidad con este Reglamento;
- III. Cuando el propietario o poseedor de una construcción señalada como peligrosa, no cumpla con las ordenes giradas con base al caso anterior, dentro del plazo fijado para tal efecto;
- IV. Cuando se invada la vía pública con una construcción; y
- V. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en La Licencia de Uso de Suelo, Alineamiento y Número Oficial.

Si el propietario o poseedor del predio en el que el H. Ayuntamiento se vea obligado a ejecutar obras o trabajos conforme a este artículo se negare a pagar el costo de dichas obras, por conducto de la Tesorería del Municipio de Jantetelco, Morelos, efectuará su cobro por medio del procedimiento económico coactivo.

Artículo 293.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente Capítulo, el Municipio podrá suspender o clausurar las obras en ejecución o yacimientos en explotación, en los siguientes casos:

- I. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción o yacimiento;
- II. Cuando la ejecución de una obra, de una demolición o explotación de yacimiento se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o

la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes del Municipio o a terceros;

III. Cuando la construcción o explotación de un yacimiento no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señala este Reglamento;

IV. Cuando no se dé cumplimiento a una orden de las previstas por el Artículo 302 de este Reglamento, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto;

V. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la Constancia de Uso del suelo, Alineamiento y Número Oficial;

VI. Cuando la construcción o explotación de un yacimiento se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento y por sus Normas Complementarias;

VII. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por el Municipio;

VIII. Cuando la obra o la explotación de un yacimiento se ejecute sin licencia;

IX. Cuando la licencia de construcción o de explotación de un yacimiento sea revocada o haya terminado su vigencia;

X. Cuando la obra o la explotación de un yacimiento se ejecute sin la vigilancia del Director Responsable de Obra, y

XI. Cuando se usen explosivos sin los permisos correspondientes.

No obstante el estado de suspensión o de clausura, en el caso de las fracciones I, II, III, IV, V y VI de este artículo, el Municipio podrá ordenar que se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas. El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto con base en este Artículo, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

Artículo 294.- Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, el H. Ayuntamiento podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

I. Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia;

II. Cuando la obra se haya ejecutado sin observar el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia y sin sujetarse a lo previsto por los Títulos Cuarto y Quinto de este Reglamento y sus Normas Complementarias;

- III. Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso diferente del autorizado;
- IV. Cuando no se haya cumplido con las condiciones establecidas en el Licencia de Uso de Suelo, y,

El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos del Artículo 67 de este Reglamento.

Artículo 295.- Se sancionará al Director Responsable de Obra, al propietario o poseedor, al Titular, o a las personas que resulten responsables:

Con multa cuyo importe sea igual al equivalente de 100 a 150 veces el salario mínimo vigente:

- I. Cuando en cualquier obra, instalación o explotación de yacimientos no muestre, a solicitud del Inspector, copia de los planos registrados y la licencia correspondiente;
- II. Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública, o cuando hagan cortes en banquetas, arroyos y guarniciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente;
- III. Cuando obstaculicen las funciones de los Inspectores señaladas en el Capítulo anterior;
- IV. Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las Edificaciones y predios vecinos, o de la vía pública; y,
- V. Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios.

Igual sanción se aplicará al propietario o poseedor, al Titular, al Director Responsable de Obra cuando no dé aviso de terminación de las obras dentro del plazo señalado en las licencias correspondientes.

Con multa cuyo importe sea igual al equivalente de 150 a 200 veces el salario mínimo vigente.

- I. Cuando en una obra o instalación no se respeten las previsiones contra incendio previstas en este Reglamento.

II. Cuando para obtener la expedición de licencias, o durante la ejecución y uso de la edificación o yacimiento, haya hecho uso, a sabiendas, de documentos falsos.

Con multa equivalente cuyo importe sea igual al equivalente de 200 a 250 veces el salario mínimo vigente.

I. Cuando una obra, excediendo las tolerancias previstas en este Reglamento, no coincidan con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizado, y,
II. Cuando en su predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la Constancia o Dictamen de Uso del Suelo, Alineamiento, Número Oficial y en las licencias correspondientes.

Artículo 296.- Se sancionará a los Directores Responsables de Obra, que incurran en las siguientes infracciones:

Con multa cuyo importe sea igual al equivalente a 100 veces el salario mínimo vigente:

I. Cuando no se cumplan con lo previsto en el Artículo 41 de este Reglamento;
II. Cuando en la ejecución de una obra violen las disposiciones establecidas en el Título Cuarto y en las Normas Complementarias de este Reglamento; y,
III. Cuando no observen las disposiciones de este Reglamento en lo que se refiere a los dispositivos de elevación de materiales y de personas durante la ejecución de la obra, y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación.

Con multa de cuyo importe sea igual al equivalente a 150 veces el salario mínimo vigente:

I. Cuando en la obra utilicen procedimientos de construcción, sin autorización previa del H. Ayuntamiento.
II. Cuando no acaten las disposiciones relativas contenidas en el Título Cuarto de este Reglamento en la edificación de que se trate, salvo en el caso de las infracciones que prevé y sanciona el Artículo 305 de este Reglamento.
III. Cuando en la construcción o demolición de obras, en la explotación de

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

La revocación será pronunciada por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate o, en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

Artículo 303.- El Municipio, en los términos de este Capítulo, sancionará con multas a los propietarios o poseedores, a los Titulares, a los Directores Responsables de Obra y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a que se refiere el Capítulo anterior. La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción. Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene el Municipio en los casos previstos en este Reglamento, y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

Artículo 304.- El H. Ayuntamiento para fijar la sanción deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción, y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

CAPÍTULO II RECURSOS

Artículo 305.- Procederá el recurso de inconformidad contra:

- I. La negativa de otorgamiento de la Licencia de Construcción de cualquier tipo;
- II. La negativa de otorgamiento de las constancias de zonificación de uso de suelo;
- III. La cancelación o revocación de licencias, la suspensión o clausura de obras o yacimientos; y,
- IV. Las órdenes de demolición, reparación o desocupación.

Artículo 306.- El recurso deberá interponerlo el interesado ante el superior

jerárquico inmediato de la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate y el término para su interposición será de quince días hábiles siguientes a la fecha en que se le notifique o ejecute el acto o resolución correspondiente.

Artículo 307.- El recurrente podrá solicitar la suspensión de la ejecución del acto o resolución que reclame, la cual será concedida siempre que, a juicio de la autoridad, no sea en perjuicio de la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público. Cuando con la suspensión se puedan causar daños al Municipio o a terceros, sólo se concederá si el interesado otorga ante la Tesorería del Municipio del Jantetelco alguna de las garantías a que se refiere la Ley de Ingresos del propio Municipio. El monto de la garantía será el suficiente para asegurar la reparación de los posibles daños que se pudieran causar y será fijada por el Municipio.

Artículo 308.- El escrito por el que se interponga el recurso de inconformidad no estará sujeto a forma especial alguna, y bastará con que el recurrente precise el acto que reclama, los motivos de su inconformidad, señale domicilio para oír notificaciones, designe en su caso a su representante legalmente autorizado, acompañe las pruebas documentales que tenga a su disposición y ofrezca las demás que estime pertinentes con excepción de la confesional y aquellas que fueren contrarias al derecho o a la moral.

Artículo 309.- Admitido el recurso interpuesto se señalará el día y hora para la celebración de una audiencia en la que se oirá en defensa al interesado y se desahogarán las pruebas ofrecidas, levantándose al término de la misma, acta suscrita por los que en ella hayan intervenido. La resolución que recaiga a dicha instancia deberá pronunciarse dentro de los treinta días siguientes a la celebración de la audiencia y será notificada personalmente. Contra la resolución que se dicte no procederá recurso administrativo alguno.

Artículo 310.- Los casos no previstos por este Reglamento, por sus Normas Complementarias o por las Normas derivadas del Programa, serán resueltos por el Municipio.

TRANSITORIOS

Primero.- A partir de la iniciación de la vigencia del presente Reglamento, quedan abrogadas todas las disposiciones que se contrapongan a lo dispuesto en este.

Segundo.- Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad".

Tercero.- Los proyectos, programas y obras que estén en proceso en la zona o localidad al momento de la publicación de este reglamento, serán revisados y evaluados por la Dirección para su adecuación en caso necesario, a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

Expedido en el Salón de Cabildos del Palacio Municipal de Jantetelco, Morelos, en Sesión ordinaria del día 29 de agosto del año del dos mil Veintidós.

Damos Fe.

H. H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE JANTETELCO PARA EL PERIODO 2022-2024

**C. ÁNGEL AUGUSTO DOMÍNGUEZ SÁNCHEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**

**C. EPIGMENIA BONILLA BONILLA.
SINDICO MUNICIPAL.**

**C. IVÁN ALEJANDRO TADEO FLORES.
REGIDOR.**

**C. GUSTAVO PATIÑO PAVÓN.
REGIDOR.**

**C. PILARCITO AGUILAR TADEO.
REGIDOR.**

DOY FE.

**C. EDER JOSÉ SANDOVAL PICHARDO
SECRETARIO MUNICIPAL**

**ESTA HOJA ES PARTE DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL
MUNICIPIO DE JANTETELCO.
RÚBRICAS.**