



MORELOS
2018 - 2024

Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.
Dirección General de Legislación.
Subdirección de Jurisprudencia.

Reglamento de Construcción del Municipio de Tepoztlán, Morelos.

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA
JURÍDICA**

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS.

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación	2007/06/29
Publicación	2007/09/26
Vigencia	2007/09/27
Expidió	H. Ayuntamiento de Tepoztlán, Morelos.
Periódico Oficial	4558 "Tierra y Libertad"



H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN 2006-2009.

ANEXO DE IMAGEN URBANA DE INAH REGIDURIA DE OBRAS PÚBLICAS, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO URBANO, SERVICIOS MUNICIPALES, DESARROLLO AGROPECUARIO.

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE DESARROLLO Y ZONIFICACIÓN

CAPÍTULO TERCERO

LICENCIAS

CAPÍTULO CUARTO

DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA.

CAPÍTULO QUINTO

SANCIONES.

CAPÍTULO SEXTO

DICTAMEN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO

DE LOS INSPECTORES

CAPÍTULO

VIAS PUBLICAS

CAPÍTULO

ESPECIFICACIONES

ANEXO I

DE LA IMAGEN DEL CENTRO, PUEBLOS Y BARRIOS HISTÓRICOS (FUENTE CENTRO DE INAH MORELOS)

**EL CIUDADANO PROFR. EFREN VILLAMIL DEMESA
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN**



MORELOS, 2006-2009, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO QUE ME HONRO EN PRESIDIR, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE OTORGAN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ART. 112 FRACCIÓN XI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MORELOS; ART. 14, 29, FRACCIÓN XXIX, 55 FRACCIÓN XXIV Y XXV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL VIGENTE EN EL ESTADO.

CONSIDERANDO:

I.- Que en los tiempos actuales, cuando todo cambia con rapidez y en poco tiempo, el orden jurídico es un factor determinante para retomar compromisos y objetivos reales, respondiendo con mayor equidad a la sociedad en sus necesidades, a través de un marco jurídico adecuado que regule la prestación de los servicios y obra pública. Para el Gobierno Municipal, el Estado de derecho es un principio que rige en todo momento, salvaguardando su aplicación efectiva en cualquier circunstancia.

II.- Que el Honorable Ayuntamiento, en la modernización y actualización de sus normas jurídicas es trascendental, en virtud que son el soporte de las relaciones entre el Gobierno Municipal y su población, pero también delimitan cada esfera de actuación de los servidores públicos y las prerrogativas y obligaciones de los ciudadanos.

III.- Que con una legislación sistematizada, reformada y actualizada, el estado de derecho cumple una finalidad por demás importante y necesaria, que se traduce en la posibilidad de llevar una vida en sociedad. Las acciones actuales de la Administración deben ser por definición enfocadas y dirigidas a todos los sectores de la población, capaz de adaptarse a los cambios de una sociedad evolutiva, eliminando aquellos instrumentos obsoletos y que ya no cumplen con su objetivo.

IV.- 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 someter a consideración del Honorable Cabildo, el siguiente:

REGLAMENTO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Las disposiciones contenidas en este reglamento se aplicarán en el territorio del Municipio de Tepoztlán, Morelos; y tiene por objeto regular obras de construcción, urbanización, ampliación, reparación, restauración, demolición, y los servicios e instalaciones públicas y privadas, así como regular el uso de inmuebles, mobiliario urbano, nomenclatura, alineamientos, números oficiales y los usos, destinos y reserva de los predios de este Municipio.

ARTÍCULO 2. La Presidencia Municipal a través de la Dirección de Obras Públicas, a quien en lo sucesivo se denominara la "Dirección", tendrá a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento de Construcción, y contará con las siguientes atribuciones:

- I. Dictar las medidas necesarias para que toda construcción y obra de urbanización, tanto públicas como privadas, en terrenos ejidales y comunales, zonas federales, estatales o en la vía pública, reúna los requisitos indispensables de seguridad, higiene, comodidad e imagen urbana.
- II. Ordenar inspecciones que permitan el control de la ejecución y terminación de construcciones e instalaciones así como el uso de predios, estructuras y construcciones.
- III. Ordenar la suspensión y/o ejecutar la demolición de construcciones o instalaciones, cuando no se sujeten a las disposiciones del presente Reglamento.
- IV. Extender la autorización del oficio de ocupación, previa inspección, para comprobar que la obra esta apta para usarse con el fin señalado en la licencia de construcción. Esta autorización no releva la responsabilidad al propietario, al director responsable de obra, ni al corresponsable de obra (contratistas), por



las violaciones cometidas durante el desarrollo de la obra.

V. Negar la ocupación o el uso de una construcción, estructura o instalación, cuando no ofrezca los índices de seguridad adecuados.

VI. Incrementar o aplicar lo dispuesto por el Plan Director de Desarrollo Urbano y sus correspondientes planes parciales.

VII. Calificar las sanciones por violación al contenido de este Reglamento.

VIII. Llevar el registro de directores responsables y corresponsables de obra.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y ZONIFICACIÓN.

ARTÍCULO 3.- LA COMISIÓN. La Comisión es un Órgano auxiliar de la Regiduría de Obras Públicas. Que se reunirá a convocatoria de la Regiduría para estudiar los casos especiales que lo ameriten y que tiene por objeto determinar el uso de los Predios dentro del Municipio de Tepoztlán, Morelos, así como sus fusiones, divisiones y las demás que le confiera a este Reglamento, ajustándose al PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO y se integrará de la siguiente manera:

I.- Un Presidente, que será el Presidente Municipal.

II.- El Regidor de Obras.

III.-Un Secretario Técnico, que será el Director de Obras Públicas.

IV.- Un representante de COPLADEMUN de cada localidad del Municipio.

Esta Comisión para el cumplimiento de sus funciones podrá asesorarse de las Dependencias o Instancias que considere necesarias.

Los cargos que se desempeñen en la Comisión serán de carácter honorífico.

CAPÍTULO TERCERO

LICENCIAS

ARTÍCULO 4.- Para ejecutar cualquiera de las obras a que se refiere el ARTÍCULO 1, es necesario obtener Licencia expedida, revisada y autorizada por la Dirección de Obras Públicas previa solicitud del propietario poseedor o



representante legal.

ARTÍCULO 5.- A la solicitud de Licencia, deberán acompañarse los siguientes documentos:

- I. Constancia de número oficial.
- II. Constancia de alineamiento vigente.
- III. Constancia de poder contar con la toma de agua correspondiente.
- IV. Dictamen del uso del suelo (ARTÍCULO 27, DE ESTE REGLAMENTO).
- V. Constancia de no afectación arbórea (expedida por la dirección de ecología).
- VI. Tres juegos de copias de planos heliográficos del proyecto, con plantas arquitectónicas, cortes y fachadas, firmadas por el Director responsable de Obra.
 - Planta de conjunto, doble ramal sanitario, detalle de la fosa séptica, descarga al colector general o al campo de oxidación, croquis de localización, pie de plano, corte de rampas peatonales o vehiculares. Si es comercial planos estructurales firmados por un perito en seguridad estructural. Si la construcción se encuentra dentro de la poligonal del centro histórico o barrio tradicional, deberán tramitar autorización ante la Dirección de Protección y Conservación de Monumentos Arqueológicos, Históricos o Típicos (INAH).
 - Bitácora de obra para registro.
- VII. Resumen del criterio y sistema adoptado para él calculo estructural firmado por el Director responsable de obra y corresponsables en su caso, incluyendo proyecto de protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos cuando proceda.
- VIII. Aprobación de la ubicación y del uso de suelo de la construcción de acuerdo a lo previsto en la Ley de planificación del estado, el Plan Director de Desarrollo Urbano y este Reglamento.
- IX. Título de propiedad.
Para el caso de intervenciones en construcciones ya existentes con valor histórico y a fin de proceder a su catalogación a la solicitud de licencia deberá además acompañarse de lo siguiente:
- X. Nombre del propietario.



- XI. Ubicación del inmueble.
- XII. Número de registro catastral o predial.
- XIII. Fundamentos y motivos de la intervención.
- XIV. Levantamiento del estado actual de la construcción.
- XV. Levantamiento fotográfico del mismo.
- XVI. Levantamiento de deterioros materiales y materiales constructivos.
- XVII. Proyecto de restauración, reparación, reciclaje, conservación o adecuación, según sea el caso. Con el visto bueno de INAH.
- XVIII. Especificaciones de intervención, pisos, muros, techos, etc. Con el visto bueno de INAH.

ARTÍCULO 6.- Se prohíbe la construcción de megaproyectos tales como: conjuntos de interés social, residenciales, comerciales, industriales... de acuerdo al Reglamento del Uso del Suelo e Imagen Urbana, del H Ayuntamiento 1991-1994.

ARTÍCULO 7.- Una vez que la Dirección de obras cuente con toda la documentación requerida de acuerdo al tipo de solicitud la analizará y, en su caso, otorgará la licencia correspondiente contra el pago, que de acuerdo al valor de la obra, fije la ley de ingresos para los municipios del estado de Morelos.

ARTÍCULO 8.- Las licencias de construcción otorgadas por la Dirección de obras tendrán vigencia por el tiempo que se determine.

ARTÍCULO 9.- La autorización de la licencia de obra, no implica responsabilidad alguna para la presidencia municipal, en lo referente a los diseños técnicos estructurales ni a su construcción. La licencia tendrá carácter de revocable cuando la construcción no se apege al proyecto original autorizado.

ARTÍCULO 10.- Se sugiere que el personal que labore en las obras del municipio tanto públicas como privadas, tenga prioridad la gente nativa de Tepoztlán, tales como albañiles, electricistas, plomeros, carpinteros, pintores, jardineros...

CAPÍTULO CUARTO.



DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA.

ARTÍCULO 11.- Serán Directores responsables de obra, aquellos arquitectos, que como auxiliares de La Dirección, se responsabilicen del cumplimiento estipulado en este Reglamento, en las obras de construcción para las que se conceda la licencia correspondiente.

- I.- Ser ciudadano mexicano.
- II.- Contar con el título y la cedula profesional correspondiente.
- III.- Pertenecer al colegio de Arquitectos Sección Tepoztlán.

ARTÍCULO 12.- El director responsable de obra, deberá observar las siguientes disposiciones:

- I.- Solicitar autorización de la Dirección para efectuar modificaciones al proyecto aprobado.
- II.- Colocar en la obra un letrero visible en el que se indique:
 - a) Nombre y Número;
 - b) Ubicación,
 - c) Número de licencia.
- III.- Conservar en el lugar de la obra, un juego de planos autorizados, copia de la licencia correspondiente y una bitácora de obra, donde se asentarán los siguientes datos:
 - a) Fecha y firma de cada visita de inspección que realice, El director Responsable de obra.
 - b) Fecha y firma de cada visita que hagan los inspectores de La Dirección, así como las observaciones hechas.
 - c) Dar aviso por escrito de la terminación de la obra y solicitar la autorización de su ocupación.

ARTÍCULO 13.- El director responsable de la obra deberá comunicar por escrito a La Dirección, en un plazo no mayor de 15 días, cualquier cambio de su domicilio o teléfono.



ARTÍCULO 14.- El director responsable de la obra deberá presentarse durante los meses de enero y febrero de cada año a revalidar su registro ante la Regiduría de Obras Publicas.

ARTÍCULO 15.- El pago de los derechos por el otorgamiento de la licencia de construcción no exime al propietario de los pagos de otras obligaciones que estipule este reglamento y las demás leyes y reglamentos competentes.

ARTÍCULO 16.- Cuando un director responsable de obra tuviera necesidad de abandonar temporal o definitivamente la vigilancia de la obra, deberá comunicarlo a La Regiduría de Obras Publicas, por medio de un escrito en el que se indique quien habrá de sustituirlo, así como la mención expresa de consentimiento del propietario, poseedor, o representante legal y del sustituto.

ARTÍCULO 17.- Cuando el director responsable de obra no pueda seguir dirigiendo una obra o el propietario no desee que este continúe, se dará aviso a La Dirección, por medio de un escrito en el que se expresen los motivos a fin de que se ordene la suspensión total de la obra, hasta que sea designado el sustituto.

ARTÍCULO 18.- No será necesario contar con el director responsable de obra, cuando se tenga licencia expedida por la Presidencia Municipal para las siguientes obras:

- I.- Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de 2.50 metros, contando altura de cimentación. (Empotre).
- II.- Apertura de claros de máximo 1.50 metros, en construcciones de no más de dos niveles.
Pisos, siempre y cuando no se afecten elementos estructurales.
- III.- Arreglo o cambio de techos de azotea o entrepisos sobre vigas de madera, cuando:
En la reparación se emplee el mismo tipo de construcción.
- IV.- Cuando se construya en un predio una casa habitación que no exceda de 30 metros cuadrados y este destinada al uso particular del propietario. En este caso, ningún claro podrá ser mayor 5 metros en techos de madera o de 3



metros en techo de loza de concreto, ni quedan comprendidas edificaciones mayores de una planta.

CAPÍTULO QUINTO SANCIONES

ARTÍCULO 19.- SANCIONES A LAS INFRACCIONES QUE RESULTEN DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN.

La Dirección sancionara con multas a los propietarios, poseedores, titulares, directores responsables de obras, corresponsales 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 las obligaciones 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 la Dirección, en los casos previstos en este reglamento y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los infractores. Tratándose de obras en proceso que no cuenten con la Licencia respectiva, la Dirección podrá decretar la suspensión provisional de la obra como medida de seguridad en tanto la Dirección emita la resolución correspondiente.

ARTÍCULO 20.- DETERMINACIÓN DE LAS SANCIONES.

La Dirección para fijar la sanción deberá de tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción, las modalidades y demás circunstancias en la que la misma se haya cometido. Par tal efecto se aplicará cualquier de las siguientes sanciones:

1. Multa
2. Suspensión de la obra
3. Clausura de la obra
4. Demolición de la obra

La aplicación de las sanciones no será necesario agotarla en el orden en el que



están expuestas. Las multas podrán aplicarse conjuntamente con cualquier otra.

ARTÍCULO 21.- USO DE LA FUERZA PÚBLICA.

En caso de que el propietario o el poseedor de un predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas con base en el presente reglamento y las de más disposiciones legales aplicables. La Dirección, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar a costa del propietario o poseedor de las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado. Para clausurar y tomar las demás medidas que considere necesarias. Podrá hacer uso de la Fuerza Pública en los siguientes casos:

1. Cuando una edificación se utilice parcialmente o totalmente para algún uso diferente al autorizado, sin haber cumplido con lo previsto en este reglamento, o cuando la obra se haya realizado sin contar con la Licencia de Construcción.
2. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente;
3. Cuando el propietario o poseedor de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las ordenes giradas con base en este reglamento, dentro del plazo fijado para tal efecto.
4. Cuando se invada la vía pública con una construcción
5. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en el dictamen de Uso del suelo, Alineamiento y Número oficial, Licencia de Construcción a las fijadas o alguna otra dependencia.
6. Cuando se ordene la demolición de una obra irregular
7. Cuando en una construcción se violen los estatutos de suspensión o clausura. Si el propietario o poseedor del predio en el que la Dirección, se vea obligada a ejecutar obras o trabajos conforme al presente reglamento, se niegue a pagar el costo de dichas obras, la Dirección por conducto de la Tesorería del Municipio de Tepoztlán, efectuara su cobro por medio del procedimiento económico coactivo.

ARTÍCULO 22.- CASOS QUE AMERITAN SUSPENSIÓN O CLAUSURA.

Independientemente de la aplicación de las sanciones monetarias a que se refiere el presente, La Dirección podrá suspender o clausurar las obras en ejecución, en



los siguientes casos:

1. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción.
2. Cuando la ejecución de una obra o la demolición, se realice sin la debida precaución y ponga en peligro o la integridad física de las personas o que pueda causar daños a bienes del H. Ayuntamiento o a terceros.
3. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y protección.
4. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el dictamen del Uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial.
5. Cuando a solicitud fundada y motivada de cualquier autoridad se solicite la suspensión o clausura de una obra.
6. Cuando la construcción se efectúe sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas en el presente reglamento.
7. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por la Dirección.
8. Cuando la Licencia sea revocada o haya terminado su vigencia y continúen trabajando.
9. Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia del Director responsable de la obra o los corresponsables en su caso.
10. Cuando se usen explosivos sin los permisos correspondientes, no obstante el estado de suspensión o clausura.
11. Por violaciones a las normas contenidas en el presente reglamento.

ARTÍCULO 23.- CLAUSURA DE OBRAS EN OTROS CASOS.

Independientemente de la imposición de las sanciones monetarias a que haya lugar, la Dirección, podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de estas circunstancias:

1. Cuando la obra se haya ejecutado alternando o modificando el proyecto aprobado o sujetarse a lo previsto en el presente reglamento.
2. Cuando se use la construcción o parte de ella para uso diferente al



autorizado. El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se haya regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en el presente reglamento.

ARTÍCULO 24.- SANCIONES A LOS RESPONSABLES.

La Dirección sancionara con multa hasta por mil quinientos salarios mínimos en el Estado de Morelos, al Director responsable de obra, al corresponsable, al propietario, poseedor o las personas que resulten responsables:

1. Cuando en cualquier obra o instalación no muestre, a solicitud del inspector, copia de los, planos registrados y la licencia correspondiente.
2. Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública por mas de 48 horas.
3. Cuando hagan cortes en banquetas, arroyos y guarniciones sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente.
4. Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores señaladas anteriormente.
5. Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública.
6. Cuando se violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios.
7. Cuando no de aviso de terminación de las obras dentro del plazo señalado en el presente reglamento.
8. Cuando en una obra o instalación no se respeten las previsiones contra incendio previstas.
9. Cuando para obtener la expedición de las Licencias, durante la ejecución o uso de la edificación, se hayan presentado documentos falsos.

ARTÍCULO 25.- SANCIONES A LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA O CORRESPONSABLES.

Se sancionará hasta por mil quinientos salarios mínimos, a los Directores responsables de obra o Corresponsables, sin perjuicio de la imposición de penas por la presunta comisión de un delito a los que incurran en las siguientes



infracciones:

1. Cuando no observen las disposiciones de este reglamento en lo que se refiere a los dispositivos de materiales y de personas durante la ejecución de la obra y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación.
2. Cuando en la obra utilicen los procedimientos de construcción, sin autorización previa de la Dirección.
3. Cuando en la construcción o en la demolición de obra o para llevar a cabo excavaciones, usen explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente.
4. Cuando en una obra o instalación no se tomen las medidas necesarias para proteger la vida y la salud de los trabajadores o de cualquier otra persona, así como los daños a bienes de propiedad pública o privada.

ARTÍCULO 26.- MULTAS.

La Dirección podrá sancionar con multa hasta por mil quinientos salarios mínimos vigentes en el Estado de Morelos a los propietarios, poseedores, titulares, directores responsables, o corresponsables de obra por las siguientes infracciones:

1. Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente la Licencia respectiva de acuerdo con lo establecido en este reglamento.
2. Cuando se hubieran violado los estados de suspensión clausura de la obras.
3. Por violaciones a las normas contenidas en el presente reglamento.

CAPÍTULO SEXTO DICTAMEN DE USO DE SUELO.

ARTÍCULO 27.- DEL DICTAMEN DE USO DE SUELO. Antes de la Solicitud de Licencia de Construcción, el propietario, poseedor o arrendatario de un predio o inmueble, deberá obtener:

- I.- El Dictamen de Uso del Suelo que emita la regiduría de Desarrollo Urbano y



viviendas y obras servicios municipales planeación y desarrollo previo pago de los derechos establecidos en la Ley de Ingresos vigente para el Municipio de TEPOZTLAN, MOR.

1. División, subdivisión o fusión de predios;
2. Cambios de uso o usos mixtos;
3. Vivienda;
4. Condominios horizontales.
5. Oficinas de Gobierno y particulares;
6. Almacenamiento y abasto, en sus diferentes tipos, tales como: centrales de abasto, mercados, rastros y otros;
7. Tiendas de autoservicio;
8. Locales comerciales;
9. Baños públicos y balnearios;
10. Consultorios, clínicas y hospitales;
11. Edificaciones para la educación en sus diferentes niveles;
12. Instalaciones religiosas;
13. Centros deportivos y recreativos;
14. Restaurantes, hoteles y moteles y restaurante-bar;
15. Agencias funerarias y cementerios;
16. Centrales y terminales de transporte de pasajeros y de carga;
17. Estacionamientos públicos;
18. Ferreterías y similares;
19. Discotecas;
20. Bancos;
21. Auditorios;
22. Estaciones de radio con auditorio;
23. Edificaciones para las telecomunicaciones;
24. Edificios mayores de tres pisos;
25. Estaciones de servicio para gasolineras; y
26. Todos aquellos usos que por sus características impacten a la estructura e imagen urbana del municipio de Tepoztlán.

II.- La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento previo al Dictamen de Uso de Suelo que expide la Secretaría por el cual determina la orientación sobre el Uso de Suelo permitido en los diferentes predios del Municipio, así como las



Normas y Lineamientos que deberá sujetarse el Proyecto, en cuanto a densidad de población, coeficientes de ocupación, utilización del suelo y otros, sujetándose en todo momento al PDUCPT., los requisitos para obtener esta Factibilidad de Uso de Suelo son:

- a).- Solicitud manifestando el uso que se pretende dar.
- b).- Acreditación de la propiedad o posesión.
- c).- Dos copias de anteproyecto o proyecto ejecutivo, con croquis de localización.
- d).- plano catastral o constancia de posesión expedida por Bienes Comunales o Ejidales, verificado en campo.

III.- El Dictamen de Uso de Suelo se expedirá una vez que se determine procedente el Proyecto propuesto, la Secretaría emitirá por escrito previo análisis y pago de derechos respectivo, la aprobación del Uso del Suelo (Dictamen), el cual incluirá las condicionantes que requiera el Proyecto por su magnitud, estructura, imagen o impacto urbano o social.

CAPÍTULO SÉPTIMO VIAS PÚBLICAS

ARTÍCULO 28.- “La Dirección” nombrará al número de inspectores necesarios para la vigilancia y el cumplimiento de este reglamento, serán arquitectos, ingenieros con título y cédula profesional.

ARTÍCULO 29.- Los inspectores, previa identificación, podrán revisar obras de construcción en cualquiera de sus etapas, así como las obras terminadas que se consideren peligrosas y serán responsables del uso que le den a su nombramiento.

ARTÍCULO 30.- El propietario poseedor, representante legal, director responsable de obra o encargado de una obra no podrán en ningún caso, impedir el acceso de los inspectores.

ARTÍCULO 31.- Los inspectores están facultados para solicitar que se exhiban los documentos correspondientes a la obra o instalación, así como para expedir



citatorios a fin de que acudan a “La Dirección” a aclarar las observaciones hechas a la obra o el acatamiento a las disposiciones contenidas en este reglamento.

ARTÍCULO 32.- Los inspectores anotarán en la bitácora, la fecha de su visita así como de las observaciones a que se refiere el artículo anterior.

CAPÍTULO OCTAVO VIAS PÚBLICAS

ARTÍCULO 33.- Vía pública es todo espacio de uso común que se encuentre destinado al libre tránsito, así como los inmuebles destinados para este fin; el espacio destinado para ventilación, iluminación y asoleamiento de las construcciones que lo limitan; y el espacio para dar acceso a predios colindantes y para alojar cualquier instalación de una obra o servicio público. Este espacio está delimitado por la superficie comprendida por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de la vía pública.

ARTÍCULO 34.- Todo inmueble que aparezca como vía pública en algún plano o registro existente en alguna dependencia del gobierno federal, estatal o municipal, empresa descentralizada, museo, biblioteca o cualquiera otra instancia oficial, se presumirá como tal y por lo tanto se considerará propiedad municipal, salvo prueba plena en contrario.

ARTÍCULO 35.- Las vías públicas son imprescriptibles e inalienables y únicamente por decreto del Congreso del Estado, podrán perder estos atributos.

ARTÍCULO 36.- La ocupación de la vía pública es atribución exclusiva de la autoridad municipal, y las construcciones que en ellas se realicen estarán sujetas a lo establecido por este reglamento.

ARTÍCULO 37.- Los permisos o concesiones que la autoridad otorgue para aprovechar las vías públicas y otros bienes de uso común o destinado a servicios públicos no crean a favor del concesionario, derechos reales o posesorios. Estos permisos o concesiones tendrán siempre el carácter de temporales o revocables, y



en ningún caso se otorgaran en perjuicio del tránsito en general, del acceso a predios colindantes o de servicios públicos instalados.

ARTÍCULO 38.- Ningún elemento estructural o arquitectónico situado a una altura menor de 2.50 mts, podrá sobresalir del alineamiento. Los que se encuentren a mayor altura, se sujetaran a lo dispuesto por las disposiciones existentes sobre imagen urbana.

ARTÍCULO 39.- Los techos, balcones, voladizos y en general cualquier saliente, deberá drenarse de manera que se evite la caída del escurrimiento del agua sobre la acera o sobre predios colindantes.

ARTÍCULO 40.- Las construcciones temporales o definitivas que invadan la vía pública, ya sean instalaciones aéreas o subterráneas, deberán ser destruidas y retiradas por los responsables.

Las instalaciones y construcciones que se hayan ejecutado con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, podrán regularizar su situación con carácter provisional, mientras “La Dirección” disponga su retiro definitivo

ARTÍCULO 41.- Queda prohibido depositar en aceras y arroyos objetos de cualquier índole, que entorpezcan, interfieran o hagan peligrar el tránsito peatonal o vehicular.

ARTÍCULO 42.- La autoridad municipal dictara las medidas administrativas necesarias para obtener, mantener o recuperar la posesión de vías públicas y demás bienes raíces de uso común o destinados a servicio público, así como para remover los obstáculos que impidan su uso o destino.

Quienes se encuentren en el supuesto anterior, además de la responsabilidad en que se incurran, deberán demoler las obras ejecutadas a su costa.

ARTÍCULO 43.- Los escombros, las excavaciones o cualquier otro obstáculo provisional para el libre tránsito por la vía pública, deberá ser señalado con banderas o letreros durante el día y con señalamientos luminosos, claramente visibles durante la noche.



El alineamiento oficial es la línea que las autoridades competentes fijan para limitar una propiedad en su colindancia con una vía pública, existente o en proyecto.

ARTÍCULO 44.- Los cortes en aceras y en guarniciones para la entrada de vehículos a predios, no deberán entorpecer ni hacer molesto el tránsito de peatones. “La Dirección “podrá prohibirlos y ordenar el empleo de rampas móviles.

ARTÍCULO 45.- Queda prohibida la construcción de escalones en la vía pública.

ARTÍCULO 46.- “La Dirección “no esta obligada a expedir licencia de construcción o ampliación, en predios que no presenten constancia de deslinde catastral o incumplan lo detectado por el plan director de desarrollo urbano del municipio de Tepoztlán, Mor. y su reglamento .

ARTÍCULO 47.- Los propietarios de predios urbanos, podrán construir las guarniciones y banquetas correspondientes al frente de sus lotes, previa autorización de “La Dirección “ .

CAPÍTULO NOVENO ESPECIFICACIONES

ARTÍCULO 48.- Toda construcción deberá sujetarse a lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano, en lo relacionado al uso del suelo, imagen urbana, y a la protección y conservación de monumentos arqueológicos, históricos o típicos.

ARTÍCULO 49.- Toda construcción deberá estar conectada a la red general de agua potable y a la red general de aguas negras. Para aquellos casos en que no exista, se deberá contar con fosa séptica ,filtro anaeróbico de flujo ascendente, campo de oxidación y pozo de excedentes, se separaran las aguas jabonosas de las negras. Se debe de fomentar el uso de letrinas secas. Ninguna descarga de agua pluvial podrá estar conectada al sistema de alcantarillado de aguas negras, sino que deberá descargar directamente a la vía pública por medio de bajantes pluviales.



ARTÍCULO 50.- Los propietarios o poseedores de predios no edificados, tienen la obligación de mantenerlos en buenas condiciones de aspecto e higiene, evitando que se conviertan en lugares de molestia o peligro para vecinos y transeúntes. Estos predios deberán estar adecuadamente drenados y cercados a una altura de 2.50 metros, con materiales que presenten buen aspecto y no pongan en peligro la seguridad de bienes o personas. Queda prohibido utilizarlos como depósitos de escombros o basura.

ARTÍCULO 51.- Los responsables de las obras que se encuentren suspendidas por más de 30 días, tienen la obligación de delimitar sus predios con la vía pública, de la siguiente manera:

- a) por medio de una barda, cuando falte el muro de la fachada.
- b) En caso contrario, clausurando los vanos existentes, de tal manera que se impida el acceso a la construcción.

ARTÍCULO 52.- Los materiales de construcción se registrarán por especificaciones de imagen urbana y de la Protección y conservación de monumentos arqueológicos, históricos o típicos, en el caso que lo amerite. Así como el uso de materiales de la región.

ARTÍCULO 53.- Cuando así lo requiera la importancia de la obra o a petición de "La dirección", los directores responsables verificaran por medio de un laboratorio de ensayo, las especificaciones del proyecto.

ARTÍCULO 54.- Para efectuar obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas, se requiere permiso de "La dirección" y se deberá asimismo dar aviso de terminación correspondiente.

ARTÍCULO 55.- Si por dictamen técnico se precisara que una edificación, estructura instalación representa peligro para personas o bienes, "La dirección" ordenará al responsable que efectúe las obras pertinentes para reparar o, si fuera necesario demoler, así como la clausura parcial o total.



ARTÍCULO 56.- Para garantizar condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto y acatamiento a las disposiciones de imagen urbana, los proyectos arquitectónicos deberán cumplir con los requerimientos establecidos en este reglamento y en las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 57.- “La dirección” fijará la altura máxima de las edificaciones, de acuerdo a su ubicación y a lo dispuesto por las disposiciones existentes sobre imagen urbana y de la Protección y conservación de monumentos arqueológicos, históricos o típicos.

ARTÍCULO 58.- La superficie construida máxima permitida en los predios será la que determine la intensidad del uso del suelo y la densidad máxima establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano. Para estos efectos, las áreas de estacionamiento no contarán como superficie construida.

ARTÍCULO 59.- Tomando en consideración su tipología y ubicación, las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos que se establecen a continuación:

TIPOLOGÍA		Número mínimo de cajones
1 Habitación.		
1.1 Unifamiliar	hasta 102 m2	1 por vivienda.
1.2 Vi familiar	de 120 – 250 m2	2 por vivienda.
	Más de 250 m2	3 por vivienda.
2 Servicios.		
2.1 Oficinas		1/30 m2 construidos.
2.2 Bancos y Agencias de viajes		1/15 m2 construidos.
2.3 Almacenamiento y abastos		1/150 m2 construidos.
2.4 Tiendas de productos básicos		1/40 m2 construidos.
2.5 Plaza comercial		1/40 m2 construidos.
2.6 Venta de materiales eléctricos, sanitarios y ferreterías		1/50 m2 construidos.
2.7 Tiendas de servicio, baños públicos, salones de belleza, peluquerías, lavanderías y sastrerías.		1/20 m2 construidos



2.8 Talleres de reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de automóviles.	1/30 m2 construidos.
2.9 Clínicas y centros de salud	1/30 m2 construidos
2.10 Asistencia social.	1/50 m2 construidos
2.11 Educación elemental	1/60 m2 construidos.
2.12 escuela de niños atípicos media y superior	1/40 m2 construidos
2.13 Instalaciones religiosas	1/60 m2 construidos
2.14 Alimentos y bebidas sin alcohol	1/15 m2 construidos
2.15 Alimentos y bebidas con alcohol	1/7.5 m2 construidos
2.16 Auditorios, teatros, ferias y cines	1/7.5 m2 construidos
2.17 Centros comunitarios, clubes sociales, salones de fiesta	1/40 m2 construidos
2.18 Hoteles, moteles, casa de huéspedes y albergues	1/50 m2 construidos
2.19 Cementerios hasta 1000 fosas	1/200 m2 construidos
mas de 1000 fosas	1/500 m2 construidos

**CAPÍTULO DECIMO
DE LA IMAGEN DEL CENTRO, PUEBLOS Y BARRIOS HISTORICOS**

ARTÍCULO 60.- ALTURAS.- Sé deberá conservar la armonía del entorno, (en los lados como en su frente), siguiendo los niveles predominantes o con alguna relación.

ARTÍCULO 61.- IMAGEN URBANA.- El presente reglamento incluye para el Centro, Pueblos y Barrios Históricos, las normas indispensables para proteger, ordenar, regular y conservar las construcciones, sin perjuicio a las condiciones que dicte la Secretaría.

ARTÍCULO 62.- TECHUMBRES.- Semejantes a las adyacentes y/o predominantes, en cuanto a forma, inclinación y textura. Se recomienda para las cubiertas los techos inclinados con un mínimo de un 25% en su pendiente, y como acabado final teja roja.

ARTÍCULO 63.- FACHADAS.- Es recomendable el uso de remates, cornisas, marcos levemente realzados en puertas y ventanas, pilastras y otros debiendo conservar los paños. Sin remeter estos, ni volar o sobresalir de los adyacentes, excepto en los casos autorizados. Deberán de armonizar con las casas que datan del siglo XIX y principios del siglo XX, con cornisas, vanos enmarcados, con ventanas de



proporciones alargadas, repison, remate superior y rejas simples de fierro redondo de preferencia forjado.

ARTÍCULO 64.-TEXTURAS.- El acabado de muros de preferencia será con aplanados de mezcla cal apagada-arena o aplanado de mezcla cal-cemento-arena, terminado liso y con bordes matados. Nunca serroteados o con textura. Puertas y ventanas de preferencia de madera o combinadas (metálicas con forro de madera), y rejas y balcones de fierro con diseño sencillo y texturas lisas.

ARTÍCULO 65.- COLORES.- De preferencia a la cal, con contrastes en marcos, pilastras y remates, ya sea en la misma gama, en blanco o en otro pero de tierra natural. Todo el edificio deberá de ser pintado en los mismos colores, es decir de haber subdivisiones comerciales no se expresen en la fachada y que se conserve la unidad total del inmueble.

ARTÍCULO 66.- ILUMINACIÓN.- Se podrá iluminar toda la fachada de los inmuebles catalogados para resaltar sus características arquitectónicas, cuidando que dichas instalaciones no lesionen al inmueble, ni deslumbren, ni molesten a los peatones o conductores de vehículos(se recomienda que esta sea indirecta).

ARTÍCULO 67.- INTEGRACIÓN ARMONICA.- Queda prohibido el fachadismo y el neocolonial. La pretensión de lograr la integración armónica con materiales y volúmenes existentes de edificios que conserven todavía testimonios originales de sus respectivas épocas, logrando así una imagen urbana agradable y racional sin llegar a la monotonía de la uniformidad.

Nunca olvidar los laterales de los edificios, pues aunque den a colindancias deberán tratarse como fachadas, si son visibles. Cuidar también el aspecto de tinacos, tendedores y antenas, los cuales nunca deberán ser visibles desde la calle. No podrán hacerse construcciones que impidan la visibilidad de uno a más inmuebles, o también el Paisaje de la Cordillera que rodea a TEPOZTLAN, bajo pena de demolición de dicha obra con cargo al propietario.



ARTÍCULOS TRANSITORIOS

UNICO.- Este reglamento puede ser actualizado; cuando las condiciones lo ameriten.

ANEXO CONACULTA - INAH INSTITUTO DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA CENTRO INAH MORELOS

TÍTULO PRIMERO CONSIDERACIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- En cada zona declarada Perímetro Histórico, la traza urbana es en sí misma, un monumento Histórico, compuesta por sus calles, callejas, callejones, andadores, plazas, plazuelas, estando todos ellos amparados por las presentes disposiciones. Queda prohibida toda acción que modifique las características de la traza original, ancho o en pendiente o en nivel, estando prohibido el ensanchamiento o realineamiento de las vialidades existentes.

ARTÍCULO 2.- Dentro de los perímetros Históricos, queda prohibido el uso de pavimentos de concreto, y asfalto, o adocreto, debiendo utilizarse pavimentos pétreos, de preferencia empedrados secos o en su defecto ahogados.

ARTÍCULO 3.- Las banquetas deberán pavimentarse con piedras labradas para que sea fácil la circulación peatonal, quedando prohibido el uso de piedra bola para esos propósitos.

ARTÍCULO 4.- Todas las calles deberán estar sembradas de árboles, salvo en los lugares en donde sus dimensiones reducidas no lo permitan. Deberá plantearse la misma especie en cada calle en ambas aceras.

ARTÍCULO 5.- Dentro de los perímetros Históricos, está prohibida la instalación de antenas verticales de Radio de Comunicación, Telefonía, Señales etc.; al igual



que toda estructura metálica, de madera, concreto o cualquier otro material construido para ese Propósito o para cualquier otro destino y que sobrepase dos niveles de altura o que Obstruya la vista de algún Monumento Histórico, desde cualquier propiedad o calle circundante.

ARTÍCULO 6.- Dentro de las áreas designadas como Centros Históricos y de barrios que da prohibida la instalación aérea de cables de electricidad, teléfono, televisión, telégrafo, alumbrado publico, sanitarias o hidráulicas; las instalaciones aéreas ya existentes deberán convertirse en subterráneas, lo cual deberán ser objeto de un plan a corto y mediano plazo, debidamente establecido por el Ayuntamiento de Tepoztlán y las autoridades y empresas respectivas .Toda nueva instalación, a partir de esa fecha, deberá ser subterránea.

ARTÍCULO 7.- Dentro de los perímetros Históricos, no se permite la construcción de Torres para almacenamiento de agua .Los tinacos y depósitos de agua deberán ocultarse por medio de elementos constructivos integrados al diseño arquitectónico de las edificaciones. No se permite la construcción de tinacos expuestos a la vista.

ARTÍCULO 8.- Dentro de los perímetros Históricos, y los centros Históricos, solo se permite la construcción de dos niveles como máximo, es decir planta baja y un piso, contados desde el acceso principal al lote desde la vía publica. Los tinacos, antenas, tanques estacionarios o cualquier otro equipamiento, deberán quedar ocultos por un pretil, o dentro de las techumbres inclinadas.

ARTÍCULO 9.- Dentro de las 7 áreas designadas como Centros de Barrios Históricos de Tepoztlán solo se permite la construcción de dos niveles como máximo, salvo en los lotes colindantes o contiguos alo predios que ocupan las Capillas de Barrio, y todos los lotes que se encuentren en las aceras opuestas a dichos predios o en las contra esquinas, en donde solo se permiten edificaciones en planta baja.



ARTÍCULO 10.- No podrán hacerse edificaciones que impidan u obstruyan la vista hacia o desde alguna de las Capillas consideradas como símbolos de Barrio o centros Históricos.

ARTÍCULO 11.- Dentro de las áreas de los centros Históricos de Santa Catarina, San Juan Tlacotenco, Santo domingo, Ocotepéc

ARTÍCULO 12.- dentro de los perímetros históricos, queda prohibida la construcción de volados de concretos hacia la vía pública, al igual que todo tipo de marquesinas.

ARTÍCULO 13.- Igualmente: Se prohíbe la utilización de volados hacia la vía pública ya existentes, para aumentar el área construida en un segundo nivel, toda obra en este sentido estará sujeta a demolición.

ARTÍCULO 14.- Dentro de los perímetros históricos, solo se permite el volado de techumbres inclinadas con vigas, ya sean de madera o de concreto con pecho paloma; con un máximo de 70cm. de balcones y cornisas.

ARTÍCULO 15.- queda prohibida la demolición o alteración parcial o total de cualquier inmueble considerado como monumento histórico, y aquello que incurran en estas acciones se harán acreedores a las sanciones establecidas en la legislación en la materia.

ARTÍCULO 16.- Antes de realizar cualquier tipo de obra, los propietarios o arrendadores de bienes inmuebles considerados como monumentos históricos, deberán acudir al centro INAH Morelos, para obtener asesoría respecto al uso, restauración y acondicionamiento de estos inmuebles.

ARTÍCULO 17.- Dentro de las áreas declaradas zonas arqueológicas, no se permite la construcción de ninguna edificación o estructura fija o semifija. Las edificaciones ya existentes en estas zonas, deberán quedar en Status Quo, es decir, que solo podrán dar mantenimiento y conservación a sus propiedades, pero no podrán aumentar el área construida.



ARTÍCULO 18.- Los propietarios de terrenos en los que existen sitios o restos arqueológicos, o que se encuentren dentro del perímetro de una zona arqueológica, deberán permitir el libre acceso a los monumentos cuando un visitante así se lo solicite.

ARTÍCULO 19.- Dentro de los perímetros históricos no se permite la edificación de unidades habitacionales (tipo Infonavit o Fovissste), ni tampoco el establecimiento de fraccionamientos, fabricas, talleres, gasolineras, etc. Se permiten condominios horizontales, siempre y cuando respeten todas las normas establecidas en el presente reglamento.

ARTÍCULO 20.- Todas las edificaciones en los centros históricos deberán mantener una mezcla equilibrada entre el uso habitacionales y comercial, debiendo destinar en todos los casos, un mínimo del 30%, del área cubierta al uso habitacional.

ARTÍCULO 21.- Dentro de los centros históricos no se permiten que las propiedades tengan como uso exclusivo y comercial.

ARTÍCULO 22.- Dentro de los perímetros históricos, todos los predios que sean utilizados para el estacionamiento público, ya sea parcial o totalmente, deberán mantener arbolados los predios. La totalidad de la superficie deberá estar cubierta por la copa de los árboles. El pavimento de estos predios deberá ser de tierra, arena de tezontle o empedrado seco, para permitir la penetración del agua de lluvia en el subsuelo. No se permite el pavimento de estas áreas con concreto, asfalto o empedrado ahogado en cemento.

Para operar un estacionamiento publico, se requiere la autorización del Ayuntamiento de Tepoztlán y el Dictamen Previo del Centro INAH Morelos. Todos los estacionamientos existentes deberán cumplir con estas normas.

ARTÍCULO 23.- Dentro de los perímetros históricos, está prohibido el uso de las azoteas como almacén de materiales, de trebejos o tenderos. Los propietarios y



arrendatarios de los inmuebles deberán mantener limpias las azoteas, ya que son la quinta fachada de los inmuebles, las cuales, dada la topografía de Tepoztlán, son visibles desde diversos lugares.

ARTÍCULO 24.- Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos, artísticos, o representativos de la cultura vernácula de Tepoztlán, deberán conservarlos y en su caso restaurarlos en los términos de la presente declaratoria y de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

ARTÍCULO 25.- Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un Monumento Histórico o inmueble representativo de la arquitectura vernácula, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, requieren de una autorización por escrito por parte del centro INAH Morelos, previa a la realización de cualquier obra, dado que sus acciones podrían afectar las características o la estabilidad de dichas estructuras.

ARTÍCULO 26.- Queda prohibida la construcción de cualquier edificación o estructura que impida la visibilidad de uno o mas inmuebles considerados como Monumentos Históricos, Artísticos y Vernáculos, ya sea que la obstrucción de la vista sea hacia el monumento, o del monumento hacia el paisaje circundante.

ARTÍCULO 27.- Los edificios ya construidos antes de la presente fecha con un número de niveles superior a los autorizados por esta declaratoria para los perímetros y Centros Históricos y de Barrios, no justificaran solicitud alguna para erigir construcciones por arriba al numero de niveles autorizados por este reglamento.

TÍTULO SEGUNDO PERIMETROS HISTÓRICOS

ARTÍCULO 28.- Dentro de las áreas declaradas Perímetros Históricos, se deberán utilizar materiales propios de la región y tradicionales en el municipio tales como:



- a) Muros aparentes de adobe.
- b) Piedras de tescal.
- c) Tabique de barro recosido aparente con junta y aparejo trabajados.

Todos los muros levantados con otros materiales que los arriba señalados (muros de bloc, de tabique o concreto armado, panel w, etc., deberán aplanarse.

ARTÍCULO 29.- Los aplanados exteriores, deberán ser aplanados cerrados rústicos. Está prohibido el uso de aplanados boleados, o de revestimientos de piedra laja, cerámica, etc.

ARTÍCULO 30.- Todos los elementos constructivos realizados como trabes, castillos, losas, dalas, etc., o estructuras metálicas a base de montenes y PTR´S, deben quedar ocultas, por los aplanados o revestimientos.

ARTÍCULO 31.- Se permite el uso de vigas aparentes de concreto armado para sostener techos formados con soleras y entortados, típicos de la arquitectura vernácula del Siglo XX en Tepoztlán, debiendo tener un pecho de paloma, cuando vayan volados hacia el exterior.

ARTÍCULO 32.- Se prohíbe el uso de bloc de vidrio en fachadas hacia la vía pública.

ARTÍCULO 33.- Se prohíbe el uso de techumbres o muros de lámina metálica, de cartón, acrílico, o asbesto.

ARTÍCULO 34.- En el caso de edificaciones nuevas las techumbres podrán ser inclinadas, en cuyo caso deberán estar cubiertas con teja de barro natural; o planas, tipo azotea, debiendo contar en este caso con un enladrillado. Se prohíbe dejar losas de concreto aparente sin enladrillar.

ARTÍCULO 35.- En el caso de edificaciones del Siglo XVI, las azoteas ya sean planas o con bóvedas, tendrán preferentemente un recubrimiento a base de un entortado de cal en piedra apagada en obra, con arena de tezontle, usando como agregado baba de nopal, debiendo dárselos como acabado final, un bruñido,



dejando las superficies lo mas lisas posibles. Posteriormente se impermeabilizarán con cinco capas de jabón y alumbre, comenzando y terminando esta operación con una capa de jabón. Más información técnica puede ser proporcionada en centro INAH Morelos.

ARTÍCULO 36.- Se recomienda el uso de vigas de madera, con solera o tablón de madera, para entre pisos y techos, ya sea inclinados o planos, o combinación de estos elementos con losas de concreto, o entortados con malla electrosoldada.

ARTÍCULO 37.- En puertas y ventanas queda prohibido el uso de aluminio y plástico en todas sus gamas. Los portones y puertas deben ser de madera o hierro con algún diseño vernáculo. La ventanearía de madera o en su defecto de hierro o herrería tubular con secciones semejantes a la madera.

ARTÍCULO 38.- Las proporciones de los vanos es decir las puertas y ventanas, deben ser en sentido vertical.

ARTÍCULO 39.- Los balcones hacia la calle deberán ser individuales, con barandales de madera o hierro forjado. La base del balcón podrá volar hacia la vía pública un máximo de 60 cm. Y podrá estar sustentada por vigas de madera o de concreto con pecho de paloma, o por una cornisa aplanada, o con pecho de paloma de tabique y ladrillo aparentes.

ARTÍCULO 40.- Está permitido el uso de arcos de tabique o piedra, aplanados o aparentes, dado que son elementos de la arquitectura de vernácula del Siglo XX, en Tepoztlán.

TÍTULO TERCERO CENTROS HISTÓRICOS Y BARRIOS HISTÓRICOS.

ARTÍCULO 41.- En las áreas declaradas Centros Históricos, existen algunas variantes en uso de los materiales:

- a) Todos los muros deben estar aplanados.



- b) Toda la marquería de puertas y ventanas debe ser de madera.
- c) Las molduras y cornisas en los balcones y remates de muros deben ser aplanadas.
- d) Las puertas y ventanas deberán ser de sección rectangular alargadas en sentido vertical, debiendo utilizar una proporción de 1 como base por 1.618 por altura, o 1 como base y 2 por altura como máximo.
- e) Todas las puertas y ventanas serán rectas, permitiéndose a lo sumo un pequeño arqueamiento en su parte superior.
- f) No se permiten arcos de medio punto, o de varios puntos.
- g) Cuando ya existan arcos en estas zonas, deberán aplanarse.
- h) Se permiten toldos para protección contra el sol, ya sean en planta alta o baja, los cuales deberán ser rectos y de un solo color en verde oscuro, rojos o naranjas oscuros. Quedan prohibidos los toldos curvos, en gajos o luminosos.

TÍTULO CUARTO **ANUNCIOS DENTRO DE LOS PERIMETROS, CENTROS HISTÓRICOS Y BARRIOS**

ARTÍCULO 42.- El diseño, materiales, proporción y colocación de los anuncios, deberá respetar las características propias de los inmuebles.

ARTÍCULO 43.- Toda promoción comercial o de servicios, deberá contener únicamente giro y razón, social del establecimiento, no pudiendo exhibir ni mencionar marcas comerciales, relación de productos o directorios de estos.

ARTÍCULO 44.- En los casos en que se requiera un directorio de prestadores de servicios o una relación de productos, éstos deberán de colocarse en el interior del inmueble.

ARTÍCULO 45.- La tipografía de los anuncios debe ser sencilla en su trazo, de fácil lectura y deberá ser de preferencia en idioma castellano o en una lengua indígena.

ARTÍCULO 46.- Las dimensiones del anuncio y su diseño, deberá respetar la



proporción, homogeneidad, composición, color y armonía del inmueble.

ARTÍCULO 47.- Solo se podrá utilizar dos colores como máximo en cada anuncio y deberán estar en armonía con el color de los muros.

ARTÍCULO 48.- Todo anuncio deberá ser removible, no podrá ser de carácter permanente y podrá ser retirado o modificado cuando las autoridades competentes lo consideren convenientes.

Cuando se requiera utilizar un sistema de fijación, éste no deberá atentar en contra de la integridad del inmueble o de cualquier elemento decorativo. Los anuncios comerciales podrán pintarse directamente sobre los muros aplanados, excepto cuando los muros sean de cantera, piedra o adobe aparente. Podrán colocarse en un soporte de madera o de metal, siempre y cuando no dañen la escritura o los aplanados originales.

ARTÍCULO 49.- Están prohibidos los anuncios luminosos de cualquier tipo, ya sean de acrílico, lona giratorios, de persianas, de neón, fluorescentes, láser, etc.,. La iluminación de los anuncios deberá efectuarse por medio de reflectores de luz indirecta incandescente, disimulada en la fachada.

ARTÍCULO 50.- No se autorizan los anuncios en (bandera), colocados perpendicularmente a las fachadas de los inmuebles.

ARTÍCULO 51.- Queda permitida la colocación de letreros o anuncios en la parte superior de los vanos, siempre y cuando su dimensión vertical no exceda un quinto de la altura como máximo, debiendo quedar a una altura mínima del vano de 2.20 mts. En los casos de puertas, ventanas y balcones de la planta baja.

ARTÍCULO 52.- En los inmuebles comerciales que tienen portales, los anuncios deberán ser colocados al interior del pasillo, sobre el muro de acceso al negocio, en el interior del marco del vano. No se permiten anuncios al interior de portales, ya sea en fachada principal o lateral.



ARTÍCULO 53.- No se permite la colocación de anuncios sobre la vía pública ya sea sobre el arroyo de la calle o las banquetas.

ARTÍCULO 54.- Los anuncios en la vía pública no podrán ser colocados sobre postes, columnas o utilizando cualquier otro elemento estructural anclado a las banquetas, a las fachadas, a los árboles o a cualquier otro elemento del mobiliario urbano.

ARTÍCULO 55.- Están estrictamente prohibidos los anuncios espectaculares colocados sobre uno o varios postes.

ARTÍCULO 56.- No podrán pintarse o colocarse anuncios sobre cerros, rocas, árboles o cualquier elemento natural.

ARTÍCULO 57.- No se autorizará la colocación o pintura de anuncios en puentes, acueductos, fuentes, cruces, mojoneras, pasos a desnivel o en cualquier otro elemento del mobiliario urbano.

ARTÍCULO 58.- No se permite la colocación de anuncios sobre elementos transparentes o translúcidos, de vidrio, plástico o algún otro material con estas características, en puertas o ventanas.

ARTÍCULO 59.- No se autorizará la colocación de anuncios en muros colindantes, laterales y orientados hacia colindancias.

ARTÍCULO 60.- No se autoriza la colocación de anuncios sobre: azoteas, pretilas, marquesinas, jambas, enmarcamientos, balcones, tejados, cornisas.

ARTÍCULO 61.- En los edificios de más de una planta, solo se permite colocar anuncios en la parte de los muros correspondiente a la planta baja, en los muros correspondientes a las plantas superiores no se permite ningún tipo de anuncio.

ARTÍCULO 62.- Los anuncios deberán colocarse de preferencia sobre la parte inmediata superior del acceso a los establecimientos comerciales, o cuando exista



un espacio adecuado, a la izquierda o derecha de dichos accesos sobre el muro. En este último caso, los anuncios deben manejarse como placas ya sean de madera, bronce, metal liso o calado, cerámica, o pintados sobre el muro de una dimensión máxima de 30x30 cm.

ARTÍCULO 63.- Cada establecimiento comercial puede tener un anuncio con su nombre y razón social y un logotipo del establecimiento. La superficie acumulada de ambos no debe rebasar los 0.50 m². (medio metro cuadrado). Dichos logotipos deben tener una elevada calidad de diseño para que enriquezca la imagen urbana de Tepoztlán.

ARTÍCULO 64.- No se permite el anuncio de productos o de establecimientos comerciales que no estén operando en el inmueble donde se pretenda poner el anuncio. Cada inmueble solo puede ostentar el letrero del establecimiento comercial que utiliza dicho inmueble.

ARTÍCULO 65.- Está prohibido el pintar grafitos dentro de las áreas declaradas Perímetros, Centros Históricos o Barrios.

ARTÍCULO 66.- Las placas de nomenclatura de calles, deberán indicar en primer término, el nombre actual de la calle y en segundo, el nombre original de la misma. El diseño, material y color, deberán ser acordes al diseño autorizado para efecto.

ARTÍCULO 67.- La colocación de los elementos de señalización de tráfico, no deberán afectar, ni física ni visualmente al entorno de los inmuebles que integran el Patrimonio Cultural.

ARTÍCULO 68.- Al interior y exterior de los monumentos históricos, todo anuncio, aviso y carteles, se sujetaran a las disposiciones que al respecto fija la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

ARTÍCULO 69.- Durante las épocas de elecciones, queda terminantemente prohibido pintar o pegar propaganda política sobre bardas, postes, árboles, rocas, cerros o cualquier elemento arquitectónico que se ubique dentro de los



Perímetros, Centros Históricos o Barrios. Durante esos períodos solo se permitirá colgar la propaganda por el período establecido por la ley.

TÍTULO QUINTO

COLORES EN LOS PERÍMETROS DE CENTROS HISTÓRICOS Y BARRIOS HISTÓRICOS

ARTÍCULO 70.- Dentro de los Centros Históricos y Barrios, para pintar las fachadas deberá usarse pintura a la cal, la cual se prepara mezclando cal apagada en obra con colorante en polvo, sal y alumbre con baba de nopal.

ARTÍCULO 71.- Dentro de los Perímetros Históricos, para pintar las fachadas se deberá usar pintura a la cal, o en su defecto pintura vinílica mate o una combinación de pintura vinílica con cal.

ARTÍCULO 72.- Los colores permitidos para pintar los muros son: Rojo Oxido, Rojo Rosado, Rojo Naranja pálido, Naranja-Café Claro, Amarillo-Ocre en gamas de oscuro a lo claro, Azul Añil, Blanco.

ARTÍCULO 73.- Los colores no autorizados para pintar los muros son: Verdes, Azul claro u oscuro, Rojo intenso, Amarillo canario, Negro, Colores Fosforescentes, colores brillantes, Gris.

ARTÍCULO 74.- Se prohíbe el uso de pintura de aceite sobre las fachadas.

ARTÍCULO 75.- Las herrerías, marqueterías metálicas, balconerías y puertas metálicas deberán pintarse en color: Negro, Verde oscuro o en acabado oxidado protegido con resina. La pintura deberá ser mate. Debiéndose utilizar el mismo color para todos los elementos ubicados en las diferentes fachadas del mismo inmueble.

ARTÍCULO 76.- Las cortinas metálicas de comercios se pintaran en café oscuro mate.



ARTÍCULO 77.- Las puertas, ventanas y portones de madera deberán encerarse o barnizarse. Para encerar la madera en exteriores o interiores se recomienda la siguiente formula:

- a) Medio kilo de cera de abeja
- b) Medio kilo de goma de amar
- c) Un litro de aceite de linaza
- d) 8 litros de aguarrás.

La cera y la goma deben derretirse primero en baño maría, ya derretidas y en un recipiente alejado del fuego, mezclarla con linaza y el aguarrás.

ARTÍCULO 78.- Se utilizará un máximo de dos colores para cada fachada, un tono para los enmarcamiento, guardapolvos y cornisas, y otro para el resto de la fachada.

ARTÍCULO 79.- Se prohíbe:

- a) Subdividir la fachada de un mismo inmueble utilizando diferentes colores.
- b) Pintar con más de dos colores una misma fachada.
- c) Pintar con dos o mas colores un solo elemento de fachada.

ARTÍCULO 80.- Todas las fachadas posteriores, laterales o colindantes deben estar aplanadas y pintadas del mismo color que la fachada principal.

TÍTULO SEXTO LICENCIAS Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 81.- Los propietarios y arrendatarios de predios e inmuebles situados dentro los centros históricos y barrios históricos de Tepoztlán, para realizar cualquier tipo de obra o modificación, pintura de fachada o colocación de anuncio, requieren del visto bueno por escrito del centro INAH, Morelos, con lo cual deberán acudir a la dirección de obras publicas del Ayuntamiento de Tepoztlán para obtener su licencia de construcción, o licencia de anuncio y color.



ARTÍCULO 82.- toda obra que no cuente con la autorización previa del INAH, y el permiso de construcción de obras públicas municipal, estará sujeta a una multa, establecida por el Ayuntamiento de Tepoztlán, de acuerdo a la legislación en la materia.

ARTÍCULO 83.- Los propietarios y arrendatarios de predios e inmuebles situados dentro los perímetros históricos, para realizar cualquier tipo de obra o modificación, pintura de fachada o colocación de anuncio, requieren de licencia de construcción y/o emitida por la dirección de obras públicas de Ayuntamiento de Tepoztlán. En esta área, el centro INAH Morelos, solo brindará su asesoría, en caso de que la presidencia Municipal de Tepoztlán así se lo solicite.

ARTÍCULO 84.- Los propietarios y arrendatarios de predios e inmuebles situados dentro de las áreas de asentamiento humano permitido, designadas por el reglamento de uso de suelo e imagen urbana de Tepoztlán como:

- a) La zona del triangulo (Sur de caseta);
- b) Valle de Atongo.
- c) Xalatlaco.
- d) Xiahuapa.
- e) El farallones de Santiago; para realizar cualquier tipo de obra o modificación, requieren de la licencia de construcción emitida por la dirección de Obras Públicas de Tepoztlán, estando sujetos a las condicionantes de uso, densidad e imagen establecidas en el reglamento de uso de suelo e imagen urbana de Tepoztlán.

ARTÍCULO 85.- Los propietarios y arrendatarios de predios e inmuebles situados en los asentamiento de crecimiento urbano controlado establecido por el reglamento de uso de suelo e imagen urbana de Tepoztlán, a saber:

- a) Asentamientos al pie del Chalchitepetl.
- b) De la colonia del Tesoro.
- c) De la colonia Navidad
- d) Al pie del Cematzin y al este del mismo;



- e) Al sur de la iglesia de Santiago de Tepetlapa;
- f) A lo largo de la carretera Tepoztlán-Santa Catarina, frente al Tepenquillinoni y Tierra Blanca, no están autorizados para aumentar el área construida de sus edificaciones por encontrarse asentados inadecuadamente en las zonas núcleo de las áreas de protección ecológica y paisajística de Tepoztlán, así como de varias zonas arqueológicas. En estas zonas, la dirección de obras públicas de Tepoztlán, no otorga licencias de construcción. Todo propietario o arrendatario que contravenga la presente disposición se hará acreedor a multa y demolición.

ARTÍCULO 86.- Está prohibido el asentamiento humano dentro de las zonas arqueológicas de Tepoztlán, en estas zonas, no se otorgan licencias de construcción por parte de la dirección de obras públicas de Tepoztlán. Las construcciones ya existentes en estas zonas, antes de la fecha de promulgación de la presente declaratoria, no podrán aumentar el área construida de sus edificaciones, y pueden llegar a ser sujetas a demolición parcial o total, en caso de encontrarse asentadas sobre monumentos arqueológicos.

ARTÍCULO 87.- Con excepción de las zonas y áreas indicadas en los artículos precedentes, el resto del territorio del municipio de Tepoztlán, siendo un Parque Nacional por Decreto Presidencial de 1937 y parte del Corredor Biológico Ajusco-Chichinautzin, por Decreto Presidencial de 1988, deberá permanecer como zona NON EDIFICANDI, es decir como una zona en la que NO se permite ningún tipo de edificación o estructura, debiendo conservar su estado y uso forestal, agrícola y natural actual.

ARTÍCULO 88.- Se establece la junta de Conservación y Vigilancia de las Áreas Verdes Protegidas, Zona de Monumentos e Imagen Urbana del Municipio de tepoztlán.

ARTÍCULO 89.- La Junta de Conservación y Vigilancia, estará integrada por:

- a) Un representante del Ayuntamiento de Tepoztlán.
- b) Un representante de los comerciantes de Tepoztlán.
- c) Un representante de Turismo, restaurantes de Tepoztlán.



- d) Un representante del centro INAH Morelos,
- e) Un representante de parques nacionales y áreas naturales protegidas
- f) Un representante de bienes comunales
- g) Un representante de los barrios de Tepoztlán
- h) Un representante de los pueblos Históricos de Tepoztlán.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Los casos no previstos en el presente Reglamento, se estará a dispuesto en los demás ordenamientos vigentes.

SEGUNDO.- Se derogan las disposiciones de carácter Municipal que se opongan al presente reglamento.

TERCERO.- El presente Reglamento, entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" Órgano Informativo que edita el Gobierno del Estado Libre y Soberano de Morelos.

Dado en la Sala de Cabildos a los veintinueve días del mes de Junio del año dos mil siete, estando presentes en el Palacio Municipal los miembros del Cabildo de este Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tepoztlán, Morelos.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
LOS CC. INTEGRANTES
PRESIDENTE MUNICIPAL
PROFR. EFRÉN VILLAMILDEMESA
SÍNDICO MUNICIPAL
PROFR. NAZARIO CASTAÑEDA MORALES
REGIDORA DE HACIENDA
C. MARTHA VICTORIA CONDE SÁNCHEZ
REGIDORA DE EDUCACIÓN
PROFRA. DIANA MARÍA OLIMPIA ROBLES UBALDO
REGIDOR DE OBRAS PÚBLICAS
DR. RENÉ QUIROZ CASTELÁN**



**REGIDOR DE ECOLOGÍA
C. BRUNO BUENO MENDOZA
REGIDORA DE BIENESTAR SOCIAL
C. MAURA BENÍTEZ HERNÁNDEZ
SECRETARIO GENERAL
LIC. MANUEL GUERRERO TAPIA.
RÚBRICAS.**