



Periódico Oficial

DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE

San Luis Potosí

AÑO LXXXIX SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P. SABADO 18 DE MARZO DE 2006
EDICIÓN EXTRAORDINARIA



SUMARIO

H. Ayuntamiento de Ebano, S.L.P.

Reglamento de Obras.

Responsable:

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

Director:

C.P. OSCAR IVAN LEON CALVO

GOBIERNO DEL ESTADO 2003-2009
HECHOS
para servir

**REGLAMENTO DE OBRAS
DEL MUNICIPIO DE EBANO, S.L.P.****DISPOSICIONES PRELIMINARES****H. Ayuntamiento de
Ebano, S.L.P.**

El ciudadano Presidente Municipal Constitucional de Ébano, S.L.P. ALEJANDRO NAPOLES ELIZARRÁZ, a sus habitantes sabed:

Que el H. Cabildo en sesión Ordinaria de fecha 29 de Agosto del Año 2005, aprobó por acuerdo unánime el **Reglamento de Obras** del H. Ayuntamiento de Ébano, S.L.P. debidamente estudiado, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 159 de la Ley Orgánica del Municipio Libre en el Estado de San Luis Potosí, **LO PROMULGO PARA SU DEBIDO CUMPLIMIENTO**, a su vez remito al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ATENAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"

ALEJANDRO NAPOLES ELIZARRÁZ
EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
(Rúbrica)

El que suscribe C. FERNANDO CONTRERAS HERNANDEZ, Secretario General del H. Ayuntamiento de Ébano, S.L.P. Por medio del presente hago constar y

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día veintinueve del mes de Agosto del año dos mil cinco, la H. Junta de Cabildo por acuerdo unánime aprobó el **Reglamento de Obras** de Ébano, S.L.P., Mismo que se remite al Ejecutivo del Estado, para su publicación en el Periódico Oficial **DOY FE**.....

ATENAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"

FERNANDO CONTRERAS HERNANDEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
(Rúbrica)

ARTICULO 1º. El presente reglamento es de utilidad pública e interés social y sus disposiciones de orden público y tiene como marco jurídico el artículo 115 fracción I y III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y del Artículo 114 fracción II y III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, S.L.P., 31 inciso B) fracción I y 159 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de San Luis Potosí, en concordancia con lo dispuesto por la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado y Municipios de San Luis Potosí, artículos 10,11,12 de la Ley que establece las Bases para la emisión de Bandos de Policía y Gobierno y ordenamientos de los Municipios del Estado de San Luis Potosí, el cual es elemento integral del marco jurídico de las disposiciones aplicables en materia de planificación, urbanización, seguridad, estabilidad e higiene, así como las restricciones y modalidades que surjan del interés público al uso de los predios o de las edificaciones ya sean de propiedad pública o privada, dentro de la zona urbana, suburbana del Municipio de Ébano, S.L.P.

ARTÍCULO 2º. El presente reglamento contiene las normas y procedimientos que deberán aplicarse para:

- I. La utilización provisional de la vía pública en trabajos de construcción;
- II. El proyecto arquitectónico de toda clase de edificaciones, así como la circulación, accesos, instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, prevención de incendios y especiales en las mismas;
- III. La seguridad estructural y de servicio de las edificaciones e instalaciones;
- IV. La ejecución de las obras de construcción;
- V. El destino y conservación de predios y edificaciones;
- VI. El registro de los Directores Responsables de la Obra;
- VII. La expedición de permisos para construcciones, instalaciones, modificaciones, ampliaciones, reparaciones, demoliciones y excavaciones;
- VIII. Los permisos para el uso o aprovechamiento del suelo y de las propias edificaciones; y
- IX. La presentación de proyectos ejecutivos de vialidad e ingeniería de tránsito en fraccionamientos, condominios, centros comerciales, industriales, parques y obras similares.

ARTICULO 3º. La Ley General de Asentamientos Humanos, el Código Ecológico y Urbano del Estado de San Luis Potosí, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, el Reglamento de Tránsito para el Municipio Ébano San Luis Potosí, la normatividad

aplicable por parte de la Unidad de Protección Civil Municipal.

ARTÍCULO 4º. El H. Ayuntamiento de Ébano, San Luis Potosí, a través de su Dirección de Obras Públicas, conforme a sus atribuciones, tendrá a su cargo la aplicación y vigilancia del cumplimiento del presente Reglamento y los demás ordenamientos aplicables conforme al Artículo anterior.

Para efectos de este Reglamento, en lo sucesivo se denominará "la Dirección", a la Dirección de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de la ciudad de Ébano, San Luis Potosí.

ARTÍCULO 5º. Para efectos de este Reglamento la Dirección tendrá, las siguientes atribuciones:

I. Elaborar y proponer al Presidente Municipal, las políticas, normas, planes y programas sobre desarrollo urbano, zonificación, utilización del suelo y edificaciones, reservas territoriales, zonas de reserva ecológica, construcciones y obras, así como para la organización, prevención y mejoramiento de aspectos arquitectónicos de elementos urbanos;

II. Llevar un registro clasificado de Directores Responsables de Obra, el cual será actualizado anualmente;

III. Fijar requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones;

IV. Otorgar o negar permisos, para la ejecución de las obras, edificaciones e instalaciones a que se refiere este Reglamento;

V. Realizar inspecciones a construcciones o lugares conforme lo establecen los ordenamientos vigentes;

VI. Aplicar en los casos previstos por los ordenamientos vigentes, las sanciones conforme a su esfera de competencia;

VII. Acordar las medidas que fueran procedentes en relación con los edificios peligrosos, malsanos o que causen las molestias indicadas en el artículo 12 de este Reglamento;

VIII. Ejecutar las obras que hubiere ordenado realizar conforme a este Reglamento en rebeldía de propietarios que no las hubieren llevado a cabo y aplicar las sanciones correspondientes;

IX. Autorizar o negar, controlar y vigilar la ocupación o el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción y en general, la utilización del suelo y de las edificaciones, practicando las inspecciones correspondientes;

X. Tramitar los procedimientos coactivos de ejecución de las sanciones impuestas a los particulares;

XI. Auxiliarse de la fuerza pública conforme lo dispongan los ordenamientos municipales, y

XII. Seguir los procedimientos establecidos en las leyes de la materia, en los casos que proceda la aplicación de sanciones.

TITULO PRIMERO VÍA PÚBLICA Y USO DEL SUELO

CAPITULO I GENERALIDADES

ARTÍCULO 6º. Definición. Para efectos de este reglamento, vía pública es todo espacio destinado al uso común y al libre tránsito, de conformidad con las Leyes Reglamentos de la materia, comprendiendo todo inmueble que de hecho se utilice para este fin, como son: calles, banquetas, mercados, parques y en general todos aquellos lugares que en forma permanente, temporal o transitoria sean centros de concurrencia pública.

El espacio denominado vía pública está delimitado por las dos superficies reales o virtuales, formadas por las verticales, que siguen el alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

La vía pública constituye un bien del dominio público y uso común.

ARTÍCULO 7º. Función. Es característica propia de la vía pública el servir para la ventilación, vistas, iluminación y soleamiento de los predios y edificios que la limiten, para el libre tránsito de personas, para dar acceso a los predios colindantes y para alojar las instalaciones provisionales o permanentes de los servicios públicos.

Para que la vía pública cumpla con esta función, la Dirección deberá tener en conocimiento de lo que se realice en ella, con ella o sobre ella, por lo cual, toda dependencia federal, paraestatal, descentralizada, estatal, municipal, privada o de cualquier otra índole, deberá someter a la autorización de la Dirección, todo proyecto, obra, demolición, reparación, instalación o cualquier otra actividad que tenga relación con la construcción en la vía pública, aún dentro de los derechos de vía respectivos.

ARTÍCULO 8º. Presunción de la vía pública. Todo espacio señalado como vía pública en planos con registro oficial de la Dirección de Obras Públicas Municipales exclusivamente, se presumirá como tal, salvo prueba en contrario.

Los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la Dirección, aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o al de algún servicio, se considerarán, por ese sólo hecho como bienes del dominio público y uso común.

Los fraccionamientos autorizados por la Dirección, deberán quedar debidamente inscritos ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

ARTÍCULO 9º. Protección de la vía pública. La Dirección no expedirá constancias o estudios de uso del suelo, alineamientos, permisos de construcción, órdenes o autorizaciones para la instalación de servicios públicos en predios con frente a vías públicas irregulares o aquéllas que se presumen como tales, aunque no sean señaladas con ese carácter en el plano oficial.

Las vías públicas y los demás bienes de uso común o destinado a un servicio público municipal, son bienes del dominio

público del Municipio regidos por las disposiciones legales correspondientes.

Para que la vía pública cumpla con sus funciones, los fraccionadores o promoventes del régimen de propiedad en condominio, estarán obligados a construir las guarniciones, banquetas y pavimentos en el tramo correspondiente al predio, además de lo solicitado por la Dirección para cada tipo de fraccionamiento, debiendo construir, las banquetas, de materiales antiderrapantes, con una pendiente en sentido transversal no mayor del 2% ni menor de 1.5% hacia el arroyo de la calle. Además deberá mantenerse la vía pública libre de obstáculos provisionales y permanentes, salvo autorización por escrito de la autoridad.

Las vialidades e intersecciones entre estas, que estén consideradas en proyecto en los planes y programas indicados en el Artículo 3 de este Reglamento, deberán quedar protegidas mediante el derecho de vía correspondiente, el cual será considerado en franjas o áreas de terreno donde los permisos de construcción, para cualquier tipo de edificación, serán negados.

ARTÍCULO 10. Modificación de la vía pública. Si por actualización de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en vigencia, se modifica el alineamiento oficial o el deslinde en predios, se observarán los dos casos siguientes:

I. Si se otorgó el permiso correspondiente y la construcción aún no se ha iniciado, el propietario o poseedor no podrá comenzar la obra nueva o las modificaciones a las construcciones contraviniendo a las nuevas disposiciones, será necesario que se presente una nueva solicitud de alineamiento y lo demás que proceda para el permiso de obra; y

II. Si se otorgó el permiso correspondiente y la construcción ya está en proceso, primeramente deberá suspenderse la obra procediéndose a un trámite de indemnización. Posteriormente se solicitará uno nuevo y deberá iniciarse nuevamente el trámite.

CAPITULO II USO DE LA VÍA PÚBLICA

ARTICULO 11. Permiso para la ejecución de obras y entrega de las mismas. Se requiere permiso de la Dirección para:

- a). Realizar cualquier tipo de obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- b). Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o con construcciones provisionales, así como con materiales y escombros en obras de urbanización y edificación;
- c). Romper el pavimento o hacer cortes en guarniciones y banquetas para la ejecución de obras, y
- d). Construir instalaciones subterráneas.

Para otorgar el permiso, previo pago de derechos correspondiente, de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Ébano, S. L. P., la Dirección señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se concede y la forma de ejecución de las obras, interrumpiendo el funcionamiento de la vía pública

en tiempo y espacio mínimos.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original o en su defecto, el pago de su importe cuando la Dirección las realice.

En el caso de obras que por su naturaleza deban ser entregadas al Ayuntamiento, por cualquier dependencia pública o privada, éstas tendrán la obligación de anexar al acta respectiva la siguiente documentación técnica, que avale su calidad y legalidad:

1. Aviso de trabajo o acta de iniciación de obra;
2. Contrato;
3. Bitácora de obra;
4. Pruebas de laboratorio;
5. Acta de recepción de la obra, y
6. Fianza.

Esta documentación será analizada por la Dirección, con el objeto de aceptar o rechazar la entrega de la obra al Ayuntamiento.

ARTÍCULO 12. Prohibición de uso. No es procedente otorgar permisos a particulares para el uso de la vía pública en los siguientes casos:

- a). Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- b). Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, vibraciones y luces intensas; la carga, descarga y almacenamiento de escombros y materiales para construcción, quedarán sujetos a la autorización, en tiempo y espacio que otorgue la Dirección;
- c). Para elaborar mezclas de materiales directamente en pavimentos y banquetas, para tal efecto deberán usarse artesas de 1.5 metros por lado y de 20 centímetros de altura como mínimo y manteniendo en obra el número necesario de ellas para el debido cumplimiento de este precepto;
- d) Para ejecutar construcciones permanentes de cualquier tipo;
- e) Para conducir líquidos por su superficie;
- f) Para usar la vía pública en juegos de pelota, patines y otros entretenimientos o prácticas de esparcimiento colectivo que molesten al público que transita por ella en arroyos y banquetas;
- g) Para la atención a los transeúntes, prestación de servicios, venta de mercancía o la colocación de cualquier tipo de local que obstruya la circulación de peatones;
- h) Para aquellos otros fines que la Dirección considere contrarios al interés público; Para el uso de la vía pública que permitan otras áreas del Ayuntamiento, deberá obtenerse el permiso respectivo avalado por la dirección.

ARTICULO 13. Permisos temporales para obras, materiales, escombros y otras instalaciones. Los permisos que se otorguen para la ocupación y aprovechamiento de la vía pública o cualquier otro bien de uso común o destinado a proporcionar un servicio público, son siempre revocables y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados y en general, de cualquiera de los fines a

que esté destinada la vía pública y los bienes mencionados. Toda persona física o moral, institución pública o privada que ocupa la vía pública con la ejecución de obras, materiales, escombros o instalaciones, estará obligada a retirarlos o a cambiarlos de lugar por su cuenta cuando la Dirección lo requiera, así como instalar y mantener los dispositivos para el control de tránsito necesarios, ya sean señalamientos o semáforos, indicados por el Departamento de Ingeniería de Tránsito de la Dirección de Seguridad Pública Municipal para evitar cualquier clase de accidentes. En el caso de que por falta de estos señalamientos, por mala ubicación de los mismos o por no sujetarse a lo dispuesto por el Departamento de Ingeniería de Tránsito, ocurran accidentes, el infractor quedará sujeto a la responsabilidad objetiva que resulte.

Sólo en casos especiales de obras en que no sea posible que los camiones de servicio o de suministro de materiales penetren al interior de los predios en que se ejecuten obras, el H. Ayuntamiento limitará dichos permisos al horario indicado en el Capítulo Primero del Título sexto del reglamento de Tránsito del Municipio de Ébano, San Luis Potosí, para que no se originen demoras o trastornos de ninguna naturaleza al tránsito de vehículos en el sector al hacer maniobras de carga y descarga y que no causen molestias a la vecindad.

En los permisos que otorgue la Dirección para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar las obras, materiales, escombros o instalaciones a que se ha hecho referencia. Aunado a lo anterior, el permiso deberá indicar la superficie máxima y la forma en que podrá ocuparse; en el caso de obras o instalaciones la Dirección lo indicará; y para materiales y escombros se regirá conforme a la siguiente tabla, la cual se aplicará a aquellas construcciones, que por su naturaleza, no contenga espacios abiertos al frente:

Superficie del lote en m2	Superficie de ocupación en m2
De 90 a 160	18
De 161 a 300	13
Mayor de 300	7

En casas habitación y edificaciones de cualquier otro tipo, cuyo permiso de construcción indique espacios abiertos al frente, no se permitirá la permanencia de materiales y escombros en un plazo de tiempo de más de 12 horas, haciéndose acreedor a la sanción correspondiente, la persona que resulte responsable de esta falta.

En el caso específico de personas físicas o morales, propietarias de ollas revoledoras para el transporte de concreto premezclado, están obligadas, durante el traslado, a colocar algún tipo de recipiente al final del canal empleado para deslizar el concreto, con el objeto de evitar que éste se vaya derramando por calles y avenidas; no se permitirá el lavado de estos canales en la vía pública. Las personas físicas o morales que contravengan esta disposición se harán acreedores a las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 14. Obras de emergencia. En casos de fuerza mayor, las empresas o dependencias de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la

autorización correspondiente en un plazo de 24 horas. A partir de aquel en que se inicien dichas obras. Cuando la Dirección tenga la necesidad de remover o retirar dichas obras, no estará obligada a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo de las personas físicas o morales correspondientes.

La Dirección tiene las facultades de ejecutar obras de emergencia en inmuebles públicos o privados para salvaguardar la seguridad e integridad física de terceros cuando éstas se vean afectadas. El pago de estas obras correrá por cuenta del propietario del inmueble.

ARTÍCULO 15. Obras o instalaciones ejecutadas sin autorización. Cuando se estorbe el aprovechamiento de la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas realizadas contravinando o violando este Reglamento, se encontrarán sujetas al procedimiento administrativo para su sanción correspondiente, de acuerdo a la legislación aplicable.

CAPITULO III INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 16. Instalaciones subterráneas. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfono, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualquier otra, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones. Cuando se localicen en las aceras, deberán distar por lo menos 50 centímetros de alineamiento oficial.

La Dirección deberá autorizar la construcción, modificación o reparación de instalaciones subterráneas, cuando la naturaleza de las obras lo requiera.

Los constructores deberán sujetarse a lo dispuesto en las normas técnicas correspondientes, de cada dependencia federal, paraestatal, descentralizada, estatal, municipal, privada o de cualquier otra índole, para determinar, en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada ducto o instalación y su respectiva localización en relación con las demás instalaciones, debiendo anexar a la solicitud correspondiente esta información.

Es obligación de los constructores, el supervisar estas instalaciones constantemente y entregar un informe del peritaje a la Dirección con los resultados obtenidos.

ARTÍCULO 17. Instalaciones aéreas. Las instalaciones aéreas que ocupen la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese único efecto, excepto cuando exista permiso por escrito y preciso para que otra persona física o moral los ocupe.

Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia de 30 centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste y a no menos de un metro de alineamiento.

En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la Dirección el trazo de la guarnición.

Se deberá observar la misma obligación descrita en el último párrafo del Artículo anterior.

ARTÍCULO 18. Altura de retenidas o implementos. Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usan para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50 metros de altura sobre el nivel de la acera.

ARTÍCULO 19. Identificación de postes e instalaciones. Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por sus propietarios con una marca o señal, conforme a sus lineamientos establecidos, notificando de ello a la Dirección.

ARTICULO 20. Conservación, retiro o cambio de ubicación de postes e instalaciones. Los propietarios de postes o instalaciones colocados en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio.

La Dirección podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de los postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad, por que se modifique la anchura de las aceras, se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera, cuando se apruebe un plan o proyecto de beneficio público que lo demande o cuando dejen de cumplir con su función, lo que se hará del conocimiento de cada propietario por escrito, donde se le requerirá para que lo retire, en el tiempo que el interesado solicite, después de recibido el aviso, de no hacerlo, la Dirección lo ejecutará constituyendo un crédito fiscal en contra del propietario.

No se permitirá la instalación de postes ni la colocación de instalaciones en aceras, cuando se estorbe el acceso a un inmueble con ellos. Si el acceso al predio se construye después de colocado el poste o la instalación, deberán ser cambiados por el propietario de los mismos a solicitud y costo del afectado.

CAPITULO IV NOMENCLATURA Y NÚMEROS OFICIALES EN LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 21. Nomenclatura oficial. Solo el Cabildo del Ayuntamiento determinará el nombre oficial de las vías públicas, parques, jardines, plazas y espacios abiertos. La numeración de los predios y notificación será determinada por la Dirección.

ARTICULO 22. Número oficial y colocación del mismo. Es obligatorio para los propietarios de predios y lotes, la solicitud del número oficial y el grabado o pintado del mismo en una parte visible de la entrada a cada predio, **deberá** ser legible y con un tamaño mínimo de 20 centímetros de altura.

La Dirección otorgará para cada predio que tenga frente a la vía pública, un solo número oficial que corresponderá a la entrada del mismo y de acuerdo con el registro que la Dirección lleva para tal efecto, previo pago de derechos de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Ébano, San Luís Potosí, S. L. P., vigente.

Los propietarios de predios están obligados a conservar en

buen estado las placas que haya otorgado la Dirección, con la numeración y nomenclatura oficial de las calles.

ARTÍCULO 23. Cambio de número oficial. La Dirección podrá, excepcionalmente, cambiar el número oficial para evitar confusiones o un fácil manejo de la numeración para la cual notificará al propietario y a las oficinas de Correos, a la Tesorería Municipal, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, al Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, a Catastro y Predial Municipal, a teléfonos de México y a la Comisión Federal de Electricidad, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias tanto en el nombre como en el número oficial, en los planos y registros correspondientes. Quedando el propietario obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior 90 días más.

CAPITULO V ALINEAMIENTOS

ARTÍCULO 24. Definición. El alineamiento oficial es la línea real o virtual que limita, al terreno o al predio respectivo, con la vía pública en uso o con la presunción de vía pública determinada en los planes o proyectos legalmente aprobados.

ARTÍCULO 25. Constancia de alineamiento. Previa solicitud del interesado en la que precise el uso que pretende dar al predio, la Dirección extenderá un documento que consigne el alineamiento oficial, previo pago de derechos de conformidad con la Ley de Ingresos de Ébano, San Luís Potosí, S. L. P., vigente. En dicho documento se asentarán los datos exactos de su ubicación para efectos de localización.

El propietario de toda nueva construcción o subdivisión que se levante con frente a la vía pública está sujeto al alineamiento oficial que le notifique la Dirección.

La vigencia del alineamiento oficial se considera permanente hasta que la Dirección por razones de interés o beneficio público, plasmados en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, modifique dicho alineamiento.

Si entre la fecha de expedición del alineamiento oficial y de la solicitud del permiso de construcción transcurren más de 180 días, el interesado deberá solicitar un nuevo alineamiento o la ratificación del mismo, con el objeto de que la construcción quede dentro del alineamiento oficial si es que éste se modificó en dicho lapso.

En el expediente que la Dirección lleva para cada edificación, se archivará copia de la constancia del alineamiento y se enviará copia a las Direcciones de Catastro y Predial Municipal y el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

La constancia de alineamiento no constituye de ninguna manera un permiso de construcción.

ARTÍCULO 26. Modificación del alineamiento. Si entre la expedición de la constancia vigente a que se refiere el Artículo anterior y la solicitud de permiso de construcción, se hubiere modificado el alineamiento en los términos del Artículo 24 de este Reglamento, el proyecto de construcción deberá ajustarse a

los nuevos requerimientos.

Si las modificaciones del alineamiento, ocurrieran después de concedido el permiso de construcción, la Dirección requerirá al propietario para que adecue el proyecto de construcción, conforme a los casos descritos en el artículo 10 de este reglamento. Cuando exista un cambio de alineamiento oficial basado en las razones descritas en el artículo anterior de este Reglamento, la Dirección deberá notificar al propietario, aún cuando no se esté ejecutando alguna obra.

CAPITULO VI USO DE SUELO

ARTÍCULO 27. Control. Todas las obras e instalaciones en materia de uso del suelo que se realicen dentro de la jurisdicción municipal, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, el Código Ecológico y Urbano del Estado de San Luis Potosí y demás Planes y Programas indicados en el Artículo 3 de este Reglamento y las declaratorias aplicables para este caso. Ninguna autorización o licencia podrá ser otorgada sin que se hayan cumplido todos y cada uno de los requisitos que estas disposiciones señalan así como el pago correspondiente de conformidad con la ley de Ingresos del Municipio de Ébano, San Luis Potosí, S. L. P., vigente.

La Dirección será la única autoridad facultada, en coordinación con el Departamento de Ingeniería de tránsito y Desarrollo Urbano de este H. Ayuntamiento, para autorizar el uso del suelo con fines de explotación de rutas fijas de transporte público de pasajeros, con el fin de que esta actividad se desarrolle en vialidades cuya infraestructura sea la adecuada para ello.

ARTÍCULO 28. Verificación. La Dirección revisará la factibilidad del uso del suelo así como la densidad de habitantes por hectárea y la intensidad de edificación, para las áreas en donde esté localizado el predio, para cumplir con la compatibilidad urbanística y que sea congruente con los planes mencionados en el artículo 3 de este Reglamento y los que resulten de mayor rango que éstos.

ARTÍCULO 29. Limitación de los permisos. El cumplimiento del artículo anterior no implica el sentido afirmativo de la autorización, permiso o licencia de construcción; la dirección lo considerará como elemento integrante para el otorgamiento de dicho permiso de construcción.

En base a lo determinado por la unidad de protección Civil Municipal, la Dirección negará cualquier autorización para uso del suelo en terrenos cuya ubicación implica riesgos.

CAPITULO VII RESTRICCIONES A LAS CONSTRUCCIONES CON RESPECTO A LA VÍA PÚBLICA

ARTICULO 30. Relativo a la escrituración de los predios. Los notarios públicos deberán, bajo su responsabilidad, dar fe y extender escritura pública de los actos, usos o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los predios y edificaciones construidas sobre él, previa constancia de compatibilidad urbanis-

tica y uso del suelo, otorgada por la Dirección, obteniéndose por parte del vendedor, con una vigencia máxima de 30 días calendario, anterior al acto de escrituración del predio y deberá hacerse del conocimiento del comprador, que las cláusulas relativas a la utilización de los predios coincidan con los destinos, usos y reservas y planos inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

ARTÍCULO 31. Formación de ochavos. Para mejorar las condiciones de circulación en los cruzamientos de vías públicas, es de utilidad pública la formación de ochavos en los predios y edificaciones, en toda su altura, situados en esquinas, evitando el inconveniente de la intersección en ángulo recto y se aumente la visibilidad, conservándose para los peatones el ancho de ambas banquetas. Queda estipulada la obligatoriedad de la observancia de este artículo.

La superficie de los ochavos nunca será menor de 4.50 metros cuadrados, conservándose igual medida para los catetos. La línea de la hipotenusa podrá sustituirse por una curva simple o compuesta, que sea tangente, en la mitad de la curva.

Cuando la intersección forme ángulos mayores a 120 grados, procederá la eliminación del ochavo.

Toda construcción, provisional o permanente, que impida el libre tránsito de personas en la línea del ochavo colindante con el pavimento, tendrá que ser retirada conforme a las atribuciones de la Dirección.

ARTÍCULO 32. Usos mixtos. Los proyectos para edificios que contengan dos o más usos a que se refiere este Reglamento, se sujetarán en cada una de las partes a las disposiciones correspondientes.

ARTÍCULO 33. Zonificación y uso de predios. La Dirección, en los términos del Artículo 5 de este reglamento, tiene la facultad de determinar las áreas en las que, por razones de planificación urbana, se zonifique el Municipio de Ébano, San Luis Potosí, y determine el uso al que podrán destinarse los predios, así como el tipo, clase y altura de las construcciones o de las instalaciones que puedan levantarse en ella de acuerdo con los lineamientos establecidos en los ordenamientos de observancia general.

ARTÍCULO 34. Restricciones. Toda construcción está sujeta a los usos que se señalan para los bienes inmuebles en las disposiciones relativas a la planificación urbana, en fraccionamientos, en lugares o predios específicos.

En todo el perímetro del lote excepto en el frente, si así se desea, y donde existan muros propios de la edificación, deberán construirse bardas de colindancia de una altura tal, que pueda ofrecer seguridad y comodidad a los moradores. Si fuera necesario levantar la barda a una altura mayor de 2.50 metros, será indispensable sustituir los castillos por elementos estructurales adecuados e inclusive con contrafuertes. Sólo en los fraccionamientos habitacionales de alta densidad se podrá objetar esta disposición, por razones de tipo económico comprobadas.

Cuando por necesidades del proyecto, se tengan que derribar uno o varios árboles, tanto dentro del lote como en la vía pública, se deberá anexar a la solicitud de permiso de construcción, el correspondiente al derribo de árboles extendido por la autoridad competente.

ARTÍCULO 35. Construcciones y obras dentro de zonas de monumentos de preservación del patrimonio cultural. En las zonas que hayan sido determinadas como preservación del patrimonio cultural por el Plan de Desarrollo Urbano, todas las nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza estarán sujetas a la autorización correspondiente de la Dirección, siempre y cuando, de antemano se obtenga el permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia conforme a sus atribuciones legales y sin perjuicio de las que deban otorgar otras autoridades.

ARTÍCULO 36. Zonas de protección a servicios. La Dirección determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos tales como viaductos, pasos a desnivel 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 o instalaciones antes mencionados.

La reparación de los daños que se ocasionen en esas zonas, correrá a cargo de la persona física o moral a quien se otorgue la autorización.

ARTÍCULO 37. Bardeado de terrenos baldíos. Todos los terrenos baldíos ubicados dentro de la mancha urbana deberán ser bardeados por el propietario de los mismos, con materiales de construcción sólidos o malla ciclónica y alambre de púas en su parte superior y a una altura no menor de dos metros, además su constante mantenimiento y/o reparación será obligatorio.

ARTÍCULO 38. Construcciones abandonadas. Es de interés público que en toda construcción abandonada, ya sea inconclusa o terminada, cuyas condiciones de seguridad o sanidad afecten a los vecinos o a la comunidad en general, la Dirección lleve a cabo una inspección de la obra y avisará al propietario el resultado de la misma para que proceda a lo conducente. En caso de no acatar las disposiciones, la Dirección tendrá las facultades para llevar a cabo las correcciones o demoliciones que sean necesarias con cargo al propietario de la construcción.

TITULO SEGUNDO FRACCIONAMIENTOS

CAPITULO VIII GENERALIDADES

ARTÍCULO 39. Disposiciones generales. Toda división o lotificación de bienes inmuebles, independientemente de la causa que la origine o el destino que se le dé, se sujetará a las disposiciones de este Reglamento y de aquellos

ordenamientos que conforme al Artículo 3 resulten aplicables.

ARTÍCULO 40. Definiciones. Para los efectos de este reglamento, se entiende por:

- a). Fraccionamiento, la división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, conforme a la clasificación de fraccionamientos prevista en este Título.
- b). Corredor Urbano, la franja de la ciudad en donde, por las características actuales o de proyecto, exista una capacidad de soporte de infraestructura importante, de tal forma que permita la construcción de edificios de varios niveles y la mezcla de usos del suelo.

ARTÍCULO 41. Clasificación. De acuerdo a los planes mencionados en el Artículo 3 de este reglamento, los fraccionamientos, según su objetivo se clasifican en:

Habitacionales Urbanos:

- a). Habitacional de Baja Densidad, (1A y 1B);
- b). Habitacional de Densidad Media Baja y Media Alta, (2Ay 2B);
- c). Habitacional de Alta Densidad, (3A Y 3B);
- d). Vivienda de Urbanización Progresiva, (4P), y
- e). Mixtos, (4M).

B) Especiales:

- a). Residencial Campestre, (RC);
- b). Agroindustriales, (AI);
- c). Cementerios;
- d). Industriales, (IL e IN);
- e). Mixtos.

CAPITULO IX NORMAS PARA EL DISEÑO

ARTÍCULO 42. Generalidades. Las características de los predios y edificaciones indicados en este Capítulo deberán respetarse en el proyecto y en la construcción, como son dimensiones, porcentajes de ocupación, alturas, etc.

Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por superficie neta, la total del predio a fraccionar, disminuida del área destinada para las vías públicas y las diversas afectaciones del predio. El porcentaje del área de donación se tomará de la superficie neta.

El plan de Desarrollo Urbano, contemplan vialidades definidas en cuanto a su localización y características, por lo que, los predios por urbanizar deberán respetar estas vialidades.

En caso de que no existan predios susceptibles de urbanización y no contemplen una red vial definida, deberán sujetarse a las características indicadas en este Reglamento para cada tipo de Fraccionamiento.

Cuando sea necesario urbanizar un conjunto de predios, de superficies pequeñas, deberá contemplarse un proyecto de vialidad de tal forma que se afecte, en la medida de lo posible,

al menor número de predios.

La construcción de vivienda unifamiliar, multifamiliar o edificios habitacionales dentro de algún fraccionamiento, sólo podrá ejecutarse en las zonas y porcentajes que para tal efecto hayan sido autorizados por la Dirección.

El Ayuntamiento aprovechará para infraestructura, equipamiento y servicios, como máximo, el 40% de las áreas que reciba por donación, conforme a lo dispuesto en este Título, así mismo, destinará a áreas verdes la superficie restante, o sea, el 60% de dicha área; el fraccionador tendrá la obligación de entregar el terreno limpio y nivelado.

El área ocupada por la caseta de vigilancia, será considerada dentro de la superficie destinada al equipamiento como parte del área que el fraccionador está obligado a donar al Ayuntamiento.

Los fraccionamientos especiales, son aquellos que la Dirección podrá autorizar, siempre y cuando, éstos se encuentren contemplados dentro de los Planes de Desarrollo indicados en el Artículo 3 de este Reglamento, para que se ubiquen dentro o fuera de los límites de un centro de población y sus lotes se aprovechen predominantemente para: recreación o beneficio de pequeñas áreas para cultivo, plantas avícolas, granjas campestres o de pequeña ganadería, para fomentar actividades comerciales o industriales, así como para cementerios. Además deberán ajustar su ubicación y diseño, a lo dispuesto en las normas sanitarias de control de la contaminación y de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen el permiso y operación de dichas actividades.

Solo se podrá autorizar fraccionamientos especiales del tipo granjas de explotación agropecuaria e industriales selectivos, cuando se establezcan a una distancia mínima de 15 kilómetros del límite del perímetro urbano.

ARTÍCULO 43. Calles y andadores. Las calles y andadores de los fraccionamientos, se construirán de acuerdo con lo previsto en este Reglamento y sus características estarán determinadas por la función principal de cada una de ellas, de acuerdo con la siguiente clasificación:

a). Arterias de gran volumen. Son aquéllas que por sus características físicas y de operación, deban cumplir con los requisitos mencionados en la siguiente clasificación:

1. Vialidades primarias de alta velocidad. Carreteras, periféricos, bulevares, circuitos interiores, ejes viales, avenidas:

I. Contar, al menos, con los tres carriles de circulación, cuando son de un solo sentido; o, al menos, con dos carriles por dirección cuando son de doble sentido;

II. Tener al menos, dos kilómetros de continuidad longitudinal;

III. Contar con camellón, en caso de doble sentido.

IV. Tener una calle lateral, o carril de baja velocidad;

V. Tener conexión directa con accesos carreteros, otras vialidades primarias de alta velocidad y vialidades primarias;

VI. La mayoría de los accesos son controlados; y

VII. La velocidad mínima permitida en la mayor parte de la vialidad es de 60 km/hr.

2. Vialidades primarias. Avenidas:

I. Contar, como mínimo, con tres carriles de circulación cuando son de un solo sentido o al menos con dos carriles por dirección cuando son de doble sentido;

II. Tener continuidad longitudinal con actuales o futuras vialidades;

III. Contar con camellón en caso de doble sentido;

IV. Conexión con otras vías primarias ó accesos carreteros;

V. Alojarse rutas de transporte público.

3. Vialidades secundarias. Calles colectoras: Son aquellas destinadas a conducir el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o de la ciudad hacia las arterias de gran volumen. Este tipo de calles nunca podrán ser cerradas y pueden servir para dar acceso a los lotes; así mismo, deben cumplir con al menos dos de los siguientes requisitos:

I. Tener continuidad con actuales o futuras vialidades;

II. Que tenga conexión con vías primarias o secundarias; y

III. Que alojen transporte público.

b). Calles locales. Son aquellas destinadas principalmente a dar acceso a los lotes, además de alimentar a las vialidades secundarias y primarias, y

c). Andadores. Son aquellas que sirven exclusivamente para el tránsito de peatones debiendo quedar cerrado el acceso de vehículos, previendo sólo la entrada para vehículos de emergencia tales como bomberos, ambulancia y policía.

Las calles colectoras de los fraccionamientos habitacionales urbanos y campestres, deberán tener una longitud mínima en relación al total de calles, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

1. Residencial, el 15%;
2. De tipo medio, el 10%; y
3. De tipo popular, el 7%.

Cuando el Ayuntamiento proyecte, o ya exista, una vialidad primaria de alta velocidad, a través de un fraccionamiento, los lotes de éste no podrán tener acceso directo a ella; en este caso, se tendrá que proyectar un carril lateral de baja velocidad y de estacionamiento. Podrán existir lotes con acceso directo al carril de baja velocidad, dándole carácter de corredor urbano.

Ninguna de las vialidades de un fraccionamiento en proyecto, que sea prolongación de otra de un fraccionamiento contiguo o de cualquier vialidad de la ciudad, podrá tener una anchura menor que la existente y si la vialidad que se continúa fuera menor de los mínimos señalados en este Título, la calle en proyecto que constituya la nueva obra deberá tener siempre la anchura señalada por este Reglamento.

Cuando por decisión del Ayuntamiento o por disposiciones de Planes Estatales o Municipales, se requieran calles con anchura superior a 30 metros, las superficies que excedan a esa extensión, serán desconectadas de aquellas que el fraccionador deba donar al Municipio.

ARTICULO 44. Fraccionamientos para vivienda de urbanización progresiva 4P. Son aquellos que por las condiciones especiales de la zona en que se ubicarán, por la limitada capacidad económica de quienes vayan a habitarlos y por la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, pueden ser autorizados por la Dirección, con los requisitos mínimos fijados en este Artículo, ajustándose a los lineamientos marcados en los programas y declaratorias de desarrollo urbano, previo estudio socioeconómico del caso

a). **Lotificación.** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6 metros, ni una superficie menor de 72 metros cuadrados. No podrá haber un porcentaje mayor del 10 % del número total de lotes que tengan un frente de 8 metros o mayor a éste, o una superficie de 90 metros cuadrados o mayor a ésta, para uso habitacional, con el fin de no clasificarlo en otro tipo;

b). **Usos y destinos del suelo.** El uso predominante será de vivienda y se permitirán como usos generales y específicos,

c). **Áreas de donación.** El fraccionador deberá donar al Municipio, escriturado, el 15 % de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada; esta área se ubicará de conformidad con la Dirección, para poder cumplir estrictamente con el objetivo para el que se destinará;

d). **Vialidad.** Las calles colectoras y locales deberán tener un ancho de 15 metros como mínimo, medidos de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 1.50 metros de ancho como, mínimo.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno de 21 metros de diámetro, como mínimo, de alineamiento a alineamiento. No se permitirá la construcción de andadores; y

e). **Infraestructura y equipamiento urbano.** Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización;

1. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red municipal, red de distribución y tomas domiciliarias;
2. Sistema de alcantarillado, incluyendo sus descargas domiciliarias;
3. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
4. Alumbrado público de vapor de sodio, u otro de calidad simi-

lar o superior, previa autorización del Departamento de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento, montado en postes octogonales de concreto y operado con celdas fotoeléctricas;

5. Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar, aprobado por la Dirección;

6. Pavimento de calles de concreto u otro material de calidad similar, aprobado por la Dirección;

7. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;

8. Placas de nomenclatura de calles;

9. Dispositivos para el control de tránsito (señalamientos y semáforos), previo diseño aprobado por el Departamento de Ingeniería de Tránsito de la Dirección General de Seguridad Pública Municipal y la Dirección, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de influencia del mismo;

10. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar al transporte público, como son cobertizos, bahías-paraderos, señalamientos, entre otros; y

11. Caseta de vigilancia, en caso de que la dirección lo solicite. La Dirección únicamente podrá autorizar fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social, a los organismos públicos de vivienda de la Federación, del Estado y los Municipios, asimismo, sólo podrá autorizar la urbanización progresiva, en este tipo de fraccionamientos.

ARTÍCULO 45. Fraccionamientos industriales. Deberán tener, como mínimo, las siguientes características:

a). **Lotificación.** Los lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados. Las construcciones deberán remeterse 7 metros a partir del alineamiento, superficie que será dejada como área libre y/o estacionamiento y 3 metros al fondo y 3 metros a cada lado de la construcción;

b). **Usos y destinos del suelo.** El uso predominante será el industrial y no se autorizará la construcción de viviendas. Para áreas comerciales y de servicios, sólo se permitirá el 10% de la superficie vendible, en las zonas autorizadas por la Dirección;

c). **Áreas de donación.** El fraccionador deberá donar y escriturar al Municipio el 10% de la superficie neta, debidamente urbanizada, la cual se ubicará de conformidad con la Dirección;

d). **Vialidad.** Deberá realizarse un estudio de vialidad, el cual deberá ser revisado y autorizado por la Dirección, apoyada en el Departamento de Ingeniería de Tránsito de la Dirección General de Seguridad Pública Municipal. Contará con áreas jardinerías en camellones y banquetas; las calles, colectoras y locales, deberán tener un ancho mínimo de 18 metros, entre ambos alineamientos y banquetas de 1.50 metros de ancho como mínimo; y

e). **Infraestructura y equipamiento urbano.** Deberá contar, como mínimo, para su aprobación, con las siguientes obras de urbanización:

1. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red Municipal, red de distribución y tomas domiciliarias;

2. Sistema de alcantarillado separado y el pluvial con descarga a cisternas, previo estudio hidráulico para su óptimo aprovechamiento; y de aguas negras, con sus respectivas descargas para cada lote; de considerarse necesario, se propondrán plantas de tratamiento, en el lugar y con características que la Dirección apruebe.

3. Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;

4. Alumbrado público de vapor de sodio, u otro de calidad similar o superior, aprobado por el Departamento de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento, montado en postes metálicos o de concreto; el proyecto deberá estar conforme a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;

5. Ductos para líneas telefónicas;

6. Guarniciones y banquetas de concreto;

7. Pavimento de calles de concreto, u otro material de calidad similar, que soporte el tráfico pesado y que sea autorizado por la Dirección;

8. Hidrantes contra incendios;

9. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a éste fin;

10. Placas de nomenclatura de calles;

11. Dispositivos para el control de tránsito (señalamientos y semáforos), previo diseño aprobado por la Dirección de Seguridad Pública y Tránsito Municipal y la Dirección, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de influencia del mismo;

12. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar al transporte público como son cobertizos, bahías-paraderos, señalamientos, entre otros; y

13. Caseta de vigilancia.

ARTÍCULO 46. Fraccionamientos especiales mixtos. Este tipo de fraccionamiento es aquél en que el fraccionador dedicará el terreno o área respectiva a diferentes usos de tipo especial, como pueden ser confinamientos, rellenos sanitarios, desechos industriales y basureros, entre otros.

La autorización será otorgada por la Dirección, siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan realizar, con los usos y destinos del suelo permitidos y se cumpla con las disposiciones contenidas en este reglamento, en lo que corresponda.

CAPITULO X AUTORIZACIONES.

ARTÍCULO 47. Permisos. Una vez cumplido el requisito de entrega de solicitud, incluyendo sus anexos, la Dirección procederá a su análisis, dictando una resolución en un tiempo no mayor a 20 días hábiles, posteriores a la fecha de recepción de la misma. Si después de dicho plazo la Dirección no ha emitido una resolución, se entenderá que ha sido aprobada y autorizada en sus términos.

La Dirección tendrá facultades para autorizar, condicionar o negar el permiso; además deberá supervisar la ejecución del proyecto y de las obras que se lleven a cabo, con costo al permiso de construcción y cuya obra quede comprendida en el ámbito de aplicación de este Reglamento.

Sólo se podrán otorgar permisos para proyectos de

fraccionamientos de uso habitacional, cuando éstos sean colindantes a zonas ya urbanizadas de la ciudad, a excepción de los fraccionamientos de tipo campestre.

Sin embargo, cuando por razones de planificación se considere que existan suficientes razones para aprobar el fraccionamiento de un terreno alejado de la zona urbana, podrá aprobarse el proyecto a condición de que el solicitante acepte ejecutar, bajo su costo, todas las obras y trabajos que fueren necesarios para ligar sus servicios con los de la parte de la ciudad más próxima y deberán estar acordes al proyecto general de la zona, para que tal efecto dictamine la Dirección.

ARTÍCULO 48. Suspensiones de obra. La Dirección tiene facultades para ordenar la suspensión inmediata de las obras y en su caso, la demolición o modificación a costa del propietario, en los siguientes casos:

a). Cuando se carezca de la autorización correspondiente extendida por la Dirección;

b). En el caso de que las obras ejecutadas no se sujeten estrictamente a las especificaciones y términos fijados en el proyecto autorizado por la Dirección;

c). Cuando las obras se realicen después de haberse cumplido el plazo que, para su ejecución, señale la Dirección;

d). Cuando no se acaten las dimensiones especificadas de lotes, banquetas, guarniciones, pavimentos y cualquier otro parámetro especificado en los Títulos de Fraccionamientos, Condominios y en las Normas Técnicas Complementarias en este Reglamento;

e). Cuando no se cumpla con los servicios especificados en el Artículo 8 de este Reglamento; y

f). Cuando no se dé aviso a la Dirección del inicio de las obras. La dirección notificará y citará al interesado en los siguientes tres días hábiles en que se dicte la resolución correspondiente, asentando la causa que origina la notificación.

CAPITULO XI MUNICIPALIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 49. Definición. Se entiende por municipalización de un fraccionamiento, el acto formal mediante el cual el fraccionador entrega al Ayuntamiento y éste recibe, los bienes inmuebles, obras de urbanización y equipos e instalaciones destinados a los servicios públicos que, cumpliendo con lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los habitantes ahí asentados.

ARTICULO 50. Generalidades. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, sólo el ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador, con la

asociación de colonos u otra persona física, moral o pública, que contravenga esta disposición, será nula de pleno derecho.

ARTÍCULO 51. Procedimiento. El fraccionador, habiendo ejecutado la urbanización total del fraccionamiento, solicitará al Ayuntamiento la municipalización del mismo, de conformidad con el proyecto definitivo autorizado y con un dictamen técnico elaborado por la Dirección.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, sólo podrán municipalizarse hasta que se haya ejecutado la totalidad de las obras y de las etapas, a menos que desde un principio, en la solicitud, se plantee la posibilidad de municipalizar por etapas la urbanización y en la autorización respectiva quede asentada la aceptación de este acto.

La solicitud de municipalización deberá venir acompañada de la siguiente documentación:

1. Aviso de trabajo o acta de iniciación de obra;
2. Contrato celebrado entre el contratista y el contratante, para la realización de la obra;
3. Acta de recepción de la obra entre el contratista y el contratante;
4. Fianza de calidad de la obra a favor del Ayuntamiento;
5. Oficios de aceptación de obra, en particular de energía eléctrica, agua potable, drenaje y teléfonos de:
 - a) Comisión Federal de Electricidad;
 - b) Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento; y
 - c) Teléfonos de México, S. A.

Además de lo anterior el Ayuntamiento agregará al expediente el registro de obra, elaborado por la supervisión, el cual deberá contar, como mínimo, con lo siguiente:

- a). Registro fotográfico
- b). Pruebas de control de calidad;
- c). Pruebas hidráulicas y sanitarias;
- d). Pruebas de materiales y mecánica de suelos;
- e). La bitácora de obra; y
- f). La fianza, oficios y comunicaciones relativos a la obra.

El Ayuntamiento recibirá el fraccionamiento mediante el levantamiento de una acta administrativa, en la que intervendrán, para aceptación de sus respectivos derechos y obligaciones, el Director de Obras Públicas y personal comisionado de las oficinas municipales de Alumbrado Público, Tránsito, Parques y Jardines y Patrimonio Municipal, el Director del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, representantes de Teléfonos de México, S. A. y de Comisión Federal de Electricidad, así como el fraccionador, a fin de que, previo dictamen técnico jurídico, se certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, y que las obras y servicios que se entreguen se encuentren en buen estado, funcionamiento y calidad. Se entregará una copia del acta de recepción debidamente firmada a todas las personas y dependencias involucradas en este acto.

Habiéndose municipalizado el fraccionamiento, se procederá a la cancelación de la garantía conforme a lo referido en el Capítulo XX de este Reglamento, quedando el fraccionador liberado de toda responsabilidad, en cuanto a la prestación de los servicios respectivos.

Mientras no se cumpla con el supuesto previsto en este Artículo, el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes, así como a conservar vigente la garantía otorgada.

ARTÍCULO 52. Obligaciones del Ayuntamiento. El Ayuntamiento elaborará un dictamen técnico jurídico y se anexará a la respectiva acta administrativa, el cual formará parte del expediente del fraccionamiento.

El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento del área de donación, programando o promoviendo la construcción de escuelas, parques, mercados, dispensarios y demás obras de servicio público y social.

Mientras no se realicen las obras mencionadas en el párrafo anterior, el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de las áreas de dominio municipal, impidiendo que se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, destinándolas provisionalmente para jardines y áreas de recreación o deportivas.

CAPITULO XII RENOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE ÁREAS Y PREDIOS

ARTICULO 53. Objetivo de la autorización. La autorización de una renotificación, fusión o subdivisión de áreas o predios, tiene por objeto:

- a). Controlar que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con lo previsto en este Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables;
- b). Promover y vigilar la estricta aplicación de la legislación, programas y declaratorias de desarrollo urbano, y
- c). Vigilar que los fraccionamientos guarden sus características, normas y especificaciones.

ARTICULO 54. Requisitos para fusión o subdivisión de predios. Cualquier subdivisión de predios no podrá autorizarse a dimensiones menores que las indicadas para cada lote, según el tipo de fraccionamiento o zona donde se ubique el predio.

Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda fusionar o subdividir áreas o predios, deberá presentar una solicitud por escrito a la Dirección, en original y dos copias, mencionando el motivo de la solicitud y anexando los siguientes datos y documentos:

- a). Datos del solicitante: nombre completo de la persona física o moral, domicilio y teléfono, registro federal de contribuyentes y domicilio fiscal completo en su caso;
- b). Datos del predio: superficie total, ubicación y colindancias;
- c). Copia certificada de la escritura del predio;
- d). Constancia de no adeudo del impuesto predial y clave catastral correspondiente;
- e). Croquis del terreno con acotaciones en metros y orientación del mismo;
- f). Croquis de la fusión o subdivisión que se pretenda realizar;
- g). Constancia de alineamiento previo y compatibilidad urbanística;

- h). Características de la urbanización, si existiera;
- i). Uso o destino actual y el propuesto para el predio; y
- j). Recibo de pago de derechos de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Ébano, San Luis Potosí, S. L. P., vigente.

En el caso de que un solo predio sea subdividido en dos o más, sin que haya llegado a formar un fraccionamiento, será obligatoria la donación al H. Ayuntamiento del 10% de la superficie de cada uno de los predios, debidamente urbanizada y escriturada, en la forma y lugar que la Dirección lo indique.

Cuando la Dirección lo considere necesario, requerirá del interesado, las diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde y de posesión correspondientes.

TITULO TERCERO CONDOMINIOS

CAPITULO XIII GENERALIDADES

ARTÍCULO 55. Definiciones. Para efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- a). Condominio horizontal. Es la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y, además, copropietario del terreno o áreas de uso común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;
- b). Condominio vertical. Es la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y, además, en común de todo el terreno, pasillos, escaleras, elevadores e instalaciones de uso general;
- c). Condominio mixto. Es la combinación de las dos modalidades anteriores;
- d). Promoventes. Son los sujetos que promueven y tramitan ante la dirección, todo lo relacionado con la constitución, construcción y demás actos de un condominio;
- e). Condómino. Es la persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor, por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad en condominio, y
- f). Régimen de propiedad en condominio. Es aquél en que los departamentos, viviendas, locales o áreas que se construyan para formar un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento, independientemente de pertenecer a distintos propietarios y que, además, tengan salida propia a un área común o a la vía pública. Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local o área; y tanto derechos como obligaciones de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

ARTÍCULO 56. Generalidades. Los condominios, cualquiera que sea su clasificación y, por lo que se refiere a densidades de vivienda, imagen urbana y demás características aplicables, deberán ajustarse a lo dispuesto por este Reglamento,

por la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o locales y por los planes y programas mencionados en el Artículo 3. Aunado a lo anterior, las dimensiones de calles, banquetas y demás características urbanas de vialidades en proyecto serán las mismas que se emplean en fraccionamientos; en caso de que intervengan en el proyecto calles o avenidas que deban ligarse con otras existentes, las cuales se muestran en el Capítulo IX y en la normas técnicas complementarias de este Reglamento y según sea la zona, conforme al Plan de Desarrollo, donde se ubique el condominio. Si el condominio ocupa una superficie pequeña, de no más de una manzana correspondiente a la zona, podrá elaborarse en proyecto específico de vialidad interna, el cual requerirá de la aprobación de la Dirección. Así mismo, la dimensión mínima de los lotes, será la especificada en el Capítulo mencionado en este párrafo.

Si la vialidad propuesta dentro del condominio no permite que los vehículos se acerquen a cada predio, se proyectará, en forma estratégica, el número de estacionamientos necesarios y los cajones específicos para tal fin.

ARTÍCULO 57. Autorizaciones. Para autorizarse la constitución del régimen de propiedad en condominio en aquellas áreas o predios, es indispensable que cuenten con servicios urbanos, como son: agua potable, alcantarillado, estacionamiento, energía eléctrica, alumbrado público, así como áreas de recreación comunes que permitan la adecuada circulación de peatones y vehículos.

Los servicios referidos deberán ser prestados, permanentemente, con cargo a la administración del condominio por lo que, en ningún caso, serán responsabilidad del Ayuntamiento. Deberá especificarse en la autorización, el porcentaje mínimo que se destinará para áreas verdes, el cual será equivalente al porcentaje del área de donación correspondiente a un fraccionamiento localizado en la misma zona de uso del suelo.

ARTÍCULO 58. Clasificación. Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, el condominio se clasificara en: habitacional, comercial, de mercados, cementerios, industriales, agropecuarios y especiales.

También por su origen y según la naturaleza jurídica de quien lo promueva, el condominio se clasifica en: de orden privado, el cual constituyen los particulares y de orden público, el cual constituyen las instituciones u organismos públicos de la Federación, Estatales o Municipales. Si en un condominio de tipo habitacional se contempla un área destinada a comercios, éstos deberán estar situados hacia una vía pública, con el objeto de proteger la privacidad de la zona habitacional.

CAPITULO XIV FORMACIÓN DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO.

ARTÍCULO 59. Requisitos para la formación. Para constituir el régimen de propiedad en condominio, deberá estarse a lo previsto por la ley de la materia y además se deberán obtener:

- a). Las autorizaciones para construir y, en caso de que se requiera, para fraccionar, fusionar o subdividir el predio;
- b). La carta compromiso por parte de todos los condóminos, comprometiéndose a mantener las áreas verdes, libres de

cualquier tipo de construcción y en condiciones de uso para el fin que se destinarán;

c). La fianza obtenida por el promovente, para responder por la ejecución de la construcción y de los servicios de ésta;

d). La especificación de los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura;

e). El contrato de seguro contra incendios del inmueble para proteger las construcciones, y

f). El Reglamento Interno del Condominio, debidamente aprobado por la Dirección.

CAPITULO XV EJECUCIÓN DE OBRAS Y ÁREAS DE DONACIÓN

ARTICULO 60. Acuerdo de ejecución de obras. Para la ejecución de las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

a). Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, serán efectuadas por la administración, previa licencia en su caso, expedida por la Dirección, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración; cuando éste no sea suficiente o sea necesario efectuar obras no previstas, la administración convocará a los condóminos a fin de que, conforme a lo previsto por el reglamento interno, resuelvan lo conducente; y

b). Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de administrador.

ARTICULO 61. Áreas de donación. Si el terreno o predio sobre el que se constituirá el régimen de propiedad en condominio, ya sea horizontal, vertical o de cualquier otro tipo, forma parte de un fraccionamiento en el cual se llevó a cabo la donación correspondiente de terreno al Ayuntamiento en forma global, no será necesario que en el condominio se done terreno alguno; sin embargo, se deberá cumplir con las áreas mínimas especificadas para esparcimiento y verdes.

En caso contrario al supuesto anterior, el área de donación será equivalente al porcentaje de la superficie neta fijada para un fraccionamiento, según sea la zona donde se localice el proyecto, con la diferencia de que ésta superficie no será escriturada ni entregada al H. Ayuntamiento, sino que será propiedad común de todos los condóminos, asentando esta disposición en la escritura correspondiente; no pudiendo llevar a cabo, en ninguna forma y tiempo, construcción alguna, ni aún con el acuerdo de todos los condóminos, ya que esta área será destinada en su totalidad para áreas verdes, las cuales quedarán bajo el cuidado de todos los dueños, a través de su administración o la forma que ellos determinen.

TITULO CUARTO DISPOSICIONES COMUNES A FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

CAPITULO XVI GENERALIDADES

ARTÍCULO 62. Modalidades de urbanización. Independientemente de que se autorice la construcción de un fraccionamiento

o condominio en cualquiera de las modalidades que a continuación se mencionan, el fraccionador o promovente deberá presentar a la Dirección, un plano rector de la zona, en el cual desarrolló su proyecto, debiendo haber tomado en cuenta la influencia de los elementos urbanísticos que rodean al proyecto, la micro planeación y los megaproyectos de las zonas por desarrollar donde quede incluido el fraccionamiento en cuestión. La ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos o condominios, podrá autorizarse por la Dirección, en las siguientes modalidades.

a). **Urbanización inmediata.** Es aquella en la que el fraccionador o promovente deberá construir la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra propuesto por el fraccionador o promovente y autorizado por la Dirección en la resolución respectiva y que en ningún caso podrá ser mayor de dos años, a partir de la fecha de iniciación de las obras;

b). **Urbanización por etapas.** Es aquella que debido a la extensión, características y costo del fraccionamiento o condominio, la Dirección podrá autorizar, al fraccionador o promovente, la ejecución de las obras de urbanización por etapas, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la resolución respectiva. En ningún caso, la urbanización total del fraccionamiento o condominio, quedará concluida en un plazo mayor de 5 años, ya que si al término autorizado no se han concluido las obras, se deberán iniciar todos los trámites necesarios para una nueva solicitud de permiso para construir; y

c). **Urbanización progresiva.** Es aquella en la que el fraccionador o promovente ejecutará las obras totales de urbanización, en el plazo indicado en el párrafo a) de este artículo y con las especificaciones indicadas para cada caso en este Reglamento.

En la intersección de calles y avenidas se deberán construir rampas para discapacitados, de acuerdo a este reglamento y leyes aplicables.

La ejecución del proyecto deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un profesionista, con título legalmente expedido y que cuente con autorización para actuar como perito de obras en este Municipio.

ARTÍCULO 63. Impacto ambiental. La realización de obras que puedan causar, a juicio de la Dirección, desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en los Reglamentos y normas técnicas ecológicas emitidas por la Federación, a través de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, deberán sujetarse a la autorización del H. Ayuntamiento, previa evaluación del impacto ambiental, por personal público o privado, capacitado y autorizado para tal fin.

CAPITULO XVII OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR O PROMOVENTE

ARTÍCULO 64. Generalidades. El fraccionador o promovente está obligado a construir por su cuenta y costo, todas las obras de urbanización del fraccionamiento o condominio señaladas en la autorización respectiva, otorgada por la Dirección, incluyendo, en su caso, las señales o dispositivos para el control

del tránsito; la construcción de camellones y su respectiva jardinería; y la plantación de árboles en la vía pública, parques y zonas destinadas a ese fin.

ARTÍCULO 65. Inicio de obra. El fraccionador o promovente deberá dar aviso, por escrito, a la Dirección de la fecha de iniciación de las obras de urbanización del fraccionamiento o condominio, basado exclusivamente en el proyecto definitivo. Dicho aviso, es independiente de los trámites que se requieren para obtener el permiso de construcción respectivo.

ARTÍCULO 66. Reportes de obra. La supervisión deberá constar en una bitácora de obra, a la cual podrá tener acceso, cuando así lo requiera, el personal de la Dirección, independientemente del contrato que exista entre el contratante y el contratista. Además de lo anterior, el supervisor deberá mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de la bitácora debidamente foliado, hasta la terminación de las obras de urbanización.

El supervisor está obligado a elaborar el registro de obra, por medio de escritos y fotografías con el objeto de dejar constancia del acabado de las obras de urbanización y que éstas estén de acuerdo al proyecto definitivo, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras. La Dirección podrá solicitar reportes adicionales a juicio de la misma. Los originales de los reportes de laboratorio deberán ser parte del registro.

En caso de falsear los resultados del laboratorio en detrimento de la calidad de la obra, la Dirección ordenará la demolición de los elementos involucrados en ese reporte y en caso de reincidir se cancelará el contrato del supervisor de la obra y se suspenderá temporalmente la ejecución de la misma hasta que se haya verificado la calidad real en la totalidad de la obra ejecutada, sujetándose a las sanciones económicas que resulten.

Adicional a lo anterior, la supervisión está obligada a entregar a la Dirección, los informes mensuales de supervisión de las obras de urbanización, en base al proyecto definitivo y al calendario de obra autorizado. Así mismo, deberá hacerse mención de las correcciones que, en su caso, se hayan derivado de las observaciones hechas a la obra y comunicadas al fraccionador o promovente por la supervisión comisionada por la Dirección.

ARTÍCULO 67. Prórrogas. Cuando el fraccionador o promovente no realice las obras de urbanización en el plazo autorizado, podrá solicitar a la Dirección, oportunamente y por escrito, una sola prórroga por un tiempo no mayor al 20% del tiempo inicialmente autorizado, exponiendo los motivos que ocasionaron el retraso.

La Dirección dictaminará la aceptación o rechazo de la solicitud de prórroga.

ARTÍCULO 68. Ejecución por etapas. Cuando las obras de urbanización deban ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera, debidamente aprobada, y deberá ser concluida íntegramente de tal forma que, esta etapa sea autosuficiente en todos sus servicios; cumplida esta condición se podrá continuar con las subsecuentes etapas en la misma

forma en que se concluyó con la primera.

ARTÍCULO 69. Electrificación y teléfonos. El fraccionador o promovente se obliga a realizar las obras de electrificación, con estricto apego a las características y especificaciones que le señale la Comisión Federal de Electricidad y la Dirección de Alumbrado Público del Ayuntamiento, así como a promover ante Teléfonos de México, S. A., mediante escritos con copia a la Dirección, las instalaciones necesarias previas a la urbanización.

Una copia de los planos de electrificación y red telefónica, con firmas y sellos de autorización, deberá ser anexada a la solicitud de permiso a la Dirección.

CAPITULO XVIII OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.

ARTÍCULO 70. Supervisión de obra. La Dirección deberá llevar a cabo la supervisión durante la construcción de las obras de urbanización que realicen los fraccionadores o promoventes.

La bitácora de obra deberá ser abierta con la intervención del personal comisionado por la Dirección misma que supervisará la obra cuando se requiera, haciendo las observaciones pertinentes en la bitácora.

ARTÍCULO 71. Dictamen técnico de terminación de obra. Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, la Dirección elaborará un dictamen técnico sobre la ejecución de las mismas previa solicitud por escrito del fraccionador o promovente, dicho dictamen tiene por objeto verificar que el fraccionador o promovente haya cumplido con todas las obligaciones que le señala este Reglamento.

CAPITULO XIX AUTORIZACIONES.

ARTÍCULO 72. Requisitos. La autorización de las solicitudes de fraccionamiento y para la constitución o modificación del régimen de propiedad en condominio, serán facultad exclusiva de la Dirección. Serán nulas de pleno derecho todas aquellas autorizaciones que no se ajusten a lo dispuesto en este párrafo, por lo que, ningún servidor público municipal, diferente al mencionado tendrá facultades al respecto.

Toda solicitud por escrito de autorización de fraccionamiento o condominio se presentará por duplicado y deberá ser acompañada de una copia de cada uno de los siguientes documentos y planos:

- a). Carta catastral urbana a escala expedida por la Dirección Municipal de Catastro;
- b). Factibilidad de uso del suelo;
- c). Constancia de compatibilidad urbanística;
- d). Copia certificada de la escritura de propiedad;
- e). Factibilidad de agua potable y drenaje otorgada por el Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (DAPAS);
- f). Certificado de libertad de gravámenes del predio;
- g). Certificado de no adeudo de impuestos prediales;
- h). Copia certificada de la inscripción del predio en el Registro

Público de la Propiedad y de Comercio;

i). Planos, debidamente firmados por el Responsable de la obra;

ARTÍCULO 73. Procedimiento para autorización. Una vez que el fraccionador o promotor haya presentado su solicitud y toda la documentación de acuerdo a lo establecido en el Artículo anterior, la Dirección integrará el proyecto de dictamen, en base al estudio del expediente en un tiempo no mayor a 20 días hábiles y emitirá su resolución aprobando o rechazando la solicitud respectiva.

ARTÍCULO 74. Expediente autorizado. El fraccionador o promotor deberá entregar a la Dirección, dentro de los 15 días naturales siguientes a aquél en que se le notificó la resolución favorable, el original y tres tantos del proyecto definitivo del fraccionamiento o condominio, debidamente ajustado a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven de este Reglamento y de la autorización respectiva.

ARTÍCULO 75. Vigencia de la autorización. La vigencia de la autorización para la urbanización será de 2 años como máximo.

TITULO QUINTO PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CAPITULO XX GENERALIDADES

ARTÍCULO 76. Disposiciones Generales. Los proyectos para las edificaciones a que se refiere este Reglamento, deberán cumplir con las disposiciones de este Título y de igual manera lo harán los relativos a edificios que se proyecten para dos o más de los usos que regula este ordenamiento.

La Dirección revisará los proyectos arquitectónicos que le sean presentados para la obtención de licencias y aprobará a aquellos que cumplan con las disposiciones que marcan este Reglamento y los demás ordenamientos legales vigentes.

En el proyecto arquitectónico de los edificios comerciales e industriales se incluirán las áreas necesarias para letreros, rótulos o cualquier otra clase de anuncio, así como para los anuncios que deba integrarse al propio inmueble, con apego a las disposiciones del Reglamento de Anuncios, disponibles en el Departamento de Espectáculos, Publicidad y Anuncios del H. Ayuntamiento.

CAPITULO XXI PROVISIONES CONTRA INCENDIOS

ARTÍCULO 77. Extinguidotes. Los extinguidotes deberán ser revisados cada año, debiendo señalarse en los mismos la fecha de la última revisión y carga y la de su vencimiento. Después de haberse usado un extinguidor deberá ser recargado de inmediato y colocado de nuevo en su lugar. El acceso a los extinguidotes deberá mantenerse libre de obstrucciones.

ARTÍCULO 78. Mangueras contra incendios. Las mangueras contra incendios deberán estar debidamente plegadas y conectadas permanentemente a las tomas. Las mangueras de-

berán probarse por lo menos cada 120 días, a la presión de diseño y con la válvula del extremo cerrada, con el objeto de verificar su resistencia; después de la prueba deberán escurrirse y ya secas acomodarse nuevamente en su gabinete, o reemplazarse inmediatamente en caso necesario. Se deberá tener en la bodega de la edificación el número suficiente de mangueras de repuesto, según lo señale el Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de Ébano, San Luis Potosí.

CAPITULO XXII INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

ARTÍCULO 79. Instalaciones hidráulicas. Las edificaciones deberán contar con instalaciones de agua potable para abastecer los muebles sanitarios y satisfacer la demanda mínima necesaria para aseo y consumo humano. Es obligatoria la instalación de tinacos y/o cisternas en toda clase de edificaciones.

ARTÍCULO 80. Servicios sanitarios. Las casas, edificios, centros de reunión, lugares públicos, instalaciones deportivas, predios para casas rodantes y cualquier otro tipo de instalaciones, deberán contar con servicios sanitarios suficientes e higiénicos, tener pisos impermeables y antiderrapantes, convenientemente drenados; los muros en la zona húmeda deberán tener recubrimientos de material impermeable con altura mínima de 1.20 metros.

En los lugares a los que asista público, se contará con servicios separados para hombres y mujeres. El acceso a éstos se hará de tal forma que se impida la vista directa de cualquiera de los muebles sanitarios al abrir la puerta.

CAPITULO XXIII INSTALACIONES ELÉCTRICAS, MECÁNICAS Y ESPECIALES

ARTÍCULO 81. Normas generales. Sólo podrán construirse las instalaciones mecánicas, eléctricas, de ventilación, aires acondicionados, neumáticos, de gas, de seguridad y similares que estén proyectadas, de conformidad con las normas establecidas por la Secretaría de Salud, Comercio y Fomento Industrial, del Trabajo y otras dependencias competentes, según las disposiciones legales vigentes. El propietario estará obligado a conservarlas en condiciones de proporcionar, permanentemente, un servicio seguro y eficiente.

TITULO SEXTO REQUISITOS ESTRUCTURALES

CAPITULO XXIV GENERALIDADES

ARTÍCULO 82. Alcance. En este título se fijan los requisitos mínimo que deben cumplir las estructuras para que tengan un coeficiente de seguridad adecuado contra fallas y un comportamiento satisfactorio durante su funcionamiento normal. Sin embargo, no liberan al proyectista, calculista y constructor, de responsabilidad en el caso de cargas o estructuras especiales no contempladas en este reglamento.

ARTÍCULO 83. Planos estructurales. Las copias de los planos

de diseño, detalles típicos y especificaciones para todas construcciones deberán llevar la firma de un director responsable de obra y se archivarán en la dirección, como documento permanente, antes de que se expida el permiso para construir. Estos planos, detalles y especificaciones, deberán indicar:

a) Nombre y fecha de la publicación del presente reglamento y/o de las normas técnicas de acuerdo a las cuales esta hecho el diseño.

CAPITULO XXV CIMENTACIONES

ARTÍCULO 84. Obligación de cimentar. Toda construcción se soportará por medio de una cimentación.

Los elementos de la subestructura no podrán, en ningún caso, desplantarse sobre la tierra vegetal o sobre lechos sueltos. Solo se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales cuando se demuestren que estos cumplen con los requisitos de capacidad de carga y estabilidad requeridos por el diseño estructural.

ARTÍCULO 85. Investigación del subsuelo. Deberá hacerse la investigación del subsuelo para determinar las características físicas y mecánicas, así como su capacidad de carga. También deberá investigarse las condiciones de cimentación, estabilidad, hundimiento, agrietamiento y desplome de las construcciones colindantes y tomarse en cuenta el diseño y construcción de la cimentación del proyecto.

TITULO SÉPTIMO CONSTRUCCIÓN

CAPITULO XXVI GENERALIDADES

ARTÍCULO 86. Responsabilidad. Los directores responsables de obra, o los propietarios de una obra que no requiera director responsable, están obligados a vigilar que la ejecución de la misma se realiza en las técnicas constructivas más adecuadas, se empleen los materiales con la resistencia y la calidad en este Reglamento y sus Normas Técnicas de Complementarias, se tomen las medidas de seguridad necesarias y se evite causar molestias o perjudiquen a terceros. También en las construcciones provisionales se deberá cumplir con los requisitos de seguridad e higiene, así como de orden de su bodega y dormitorios, en caso de que existieran.

CAPITULO XXVII MATERIALES

ARTÍCULO 87. Materiales y escombros en la vía pública. Los materiales y los escombros podrán colocarse en la vía pública el tiempo mínimo necesario para las maniobras de introducción o extracción de estos al predio, no debiendo ocupar, en ningún caso, la banqueta: de resultar necesario se solicitará autorización por escrito, a la Dirección, consignando el tiempo por el que se solicita dicho permiso, empleado para este fin exclusivamente el ancho de un vehículo sobre el pavimento; el tiempo y espacio

se especifica en el Capítulo II de este Reglamento.

Los materiales destinados a la obra de servicios públicos permanecerán en la vía pública solo el tiempo preciso para la ejecución de estas obras. Inmediatamente después de terminar estas, los escombros serán retirados.

CAPITULO XXVIII MANIOBRAS EN LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 88. Carga y descarga de materiales. Los vehículos que carguen y descarguen materiales para obra, podrán estacionarse, momentáneamente, en la vía pública durante los días y horarios que fijen las autoridades de tránsito conforme al reglamento correspondiente.

ARTÍCULO 89. Señales preventivas. Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para tránsito en la vía pública, originados por obras públicas y privadas, serán señalados, adecuadamente, por los responsables de las obras, con banderas y letreros, durante el día y con señales luminosas, claramente visibles, durante la noche.

ARTÍCULO 90. Rampas en banquetas. Las rampas en guarniciones y banquetas, para la entrada de vehículos a los predios, no deberán entorpecer el paso ni causar molestias a los peatones. La Dirección podrá prohibirlas y ordenar el uso de rampas móviles. En ningún caso, la rampa podrá abarcar el ancho total de la banqueta, es decir, del nivel del pavimento al nivel de la cochera, cuando esta sea mayor o menor que el nivel de la banqueta. Por lo anterior, las rampas para vehículos solo podrán abarcar el 30% del ancho de la banqueta, debiendo permanecer sin cambio alguno el 70% restante. Además no podrá ser cambiado el tipo de material del que esta construida la banqueta, salvo permiso por lo escrito de la Dirección.

ARTÍCULO 91. Reposición de banquetas. Los propietarios estarán obligados a reponer, por su cuenta, las banquetas y guarniciones que se hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra por el deterioro causado por el uso de las mismas, debiendo hacerse de materiales antiderrapantes con la pendiente en sentido trasversal no mayor de 2% ni menor de 1.5% hacia el arroyo de la calle.

CAPITULO XXIX PRUEBAS DE CARGA

ARTÍCULO 92. Obligación de efectuar pruebas de carga. Será necesario comprobar la seguridad de una estructura por medio de pruebas de carga en los siguientes casos:

- En edificios para espectáculos deportivos, sala de espectáculos, centros de reunión, clubes deportivos y todas aquellas construcciones en las que vaya a haber aglomeración de personas,
- Cuando no exista suficiente evidencia teórica o experimental para juzgar, en forma confiable, la seguridad de la estructura en cuestión, y
- Cuando la Dirección lo estime conveniente, en razón de la calidad y resistencia de los materiales, o en cuanto a los procedimientos constructivos empleados durante la ejecución de la obra.

TITULO OCTAVO USO Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICACIONES

CAPITULO XXX USO DE PREDIOS Y EDIFICACIONES

ARTICULO 93. Aviso de terminación de obra y permiso para uso del inmueble. Una vez concluida la construcción de un fraccionamiento o edificación de cualquier tipo, el propietario o el director responsable de obra, deberán avisar, por escrito, a la Dirección la terminación de los trabajos, con el objeto de que ésta lleve a cabo la inspección correspondiente y verifique que la obra se llevó a cabo en los términos en que fue aprobada y se cumplieron las disposiciones marcadas en este Reglamento y ordenamientos aplicables.

De no existir objeción alguna, la dirección otorgará el permiso correspondiente para uso y ocupación del inmueble.

ARTÍCULO 94. Clasificación de usos. Para los efectos del presente Capítulo, serán considerados como usos peligrosos, insalubres o molestos, los siguientes:

- a) La producción, almacenamiento, depósito, venta o manejo de objetos o de sustancias tóxicas, explosivas, inflamables o de fácil combustión;
- b) La acumulación de escombros o basura.
- c) La excavación profunda de terrenos;
- d) Los que impliquen la aplicación de excesivas o descompensadas cargas o la transmisión de vibraciones excesivas a las construcciones;
- e) Los que produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales o molestos para las personas, o que puedan ocasionar daño a las propiedades; y
- f) Los demás que establece la Ley Federal para Prevenir y Controlar la Contaminación Ambiental, la Ley General de Salud y los Reglamentos respectivos.

CAPITULO XXXI CONSERVACIONES DE PREDIOS Y EDIFICACIONES

ARTÍCULO 95. Conservación de edificaciones y predios. Los propietarios de edificaciones tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, y de evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes.

CAPITULO XXXII MEDIDAS DE SEGURIDAD EN EL USO Y CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES

ARTICULO 96. Ordenes de intervención o demolición. Cuando la Dirección tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico, requerirá a su propietario, con la urgencia que el caso amerite, que realice las intervenciones, obras o demoliciones que sean necesarias. Cuando la demolición tenga que hacerse en forma parcial, esta comprenderá también la parte que resulte afectada por la continuidad estructural.

ARTICULO 97. Aviso de terminación de reparación. Una vez concluidas las obras o los trabajos ordenados, de acuerdo con el Artículo 318 de este Reglamento, el propietario de la construcción o el director responsable de obra, darán aviso, por escrito, de la terminación de la reparación a la Dirección, la cual verificará la correcta ejecución de dichos trabajos pudiendo, en su caso, ordenar su modificación o corrección, y quedando obligados aquellos a realizarla.

ARTÍCULO 98. Orden de desocupación. Si como resultado del dictamen técnico fuere necesario ejecutar sus ocupantes, la Dirección podrá ordenar la desocupación temporal o definitiva. En caso de peligro inminente, la desocupación deberá ejecutarse en forma inmediata, y si es necesario, la Dirección podrá hacer uso de la fuerza pública para hacer cumplir esta orden.

ARTÍCULO 99. Inconformidad de los ocupantes. En caso de inconformidad del ocupante de una construcción peligrosa en contra de la orden de desocupación a que se refiere el artículo anterior, podrá interponer el recurso correspondiente.

ARTÍCULO 100. Clausura como medida de seguridad. La Dirección podrá clausurar como medida de seguridad, las obras terminadas o en ejecución, cuando no se apege a este reglamento y las leyes aplicables.

CAPITULO XXXIII MEDIOS Y SANCIONES PARA HACER CUMPLIR EL REGLAMENTO

ARTÍCULO 101. Inspección. La Dirección tendrá en todo tiempo, la facultad de inspeccionar las edificaciones y las obras de construcción que se encuentren en proceso o terminadas, a fin de verificar el cumplimiento de este Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables, dentro de su jurisdicción o competencia.

ARTICULO 102. Procedimientos en la práctica de inspecciones. La Dirección vigilará el debido cumplimiento de las leyes aplicables, así como del presente Reglamento, mediante el personal que al efecto comisione, mismo que deberá estar provisto de credencial, que lo identifique en su carácter oficial, y de órdenes escritas en la autoridad correspondiente, en las que se precisará el objeto de la visita, la causa o motivo de ella y las disposiciones legales o reglamentarias en que se funden.

Los propietarios o sus representantes, los encargados, los directores responsables de obra y los auxiliares de éstos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trata, al personal de la Dirección comisionado para este fin.

Al término de la diligencia se levantará el acta correspondiente, debidamente circunstanciada, en la que se hará constar el cumplimiento o violación de las disposiciones del presente reglamento y los hechos, actos u omisiones en que consistan las violaciones, y en su caso, las infracciones que resulten comprobadas.

ARTÍCULO 103. Infracciones al Reglamento. Cuando del resultado de la visita de inspección, se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de este Reglamento

to, la Dirección deberá emitir una resolución, cuando así proceda, en la que se notificará por escrito, a los infractores, las irregularidades o violaciones en que hubieran incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de 2 a 5 días, según la gravedad del caso, para que sean subsanadas y, además, se harán acreedores a las sanciones económicas que resulten.

ARTÍCULO 104. Responsabilidades. Para los efectos del presente Reglamento, los propietarios y los directores responsables de obra, serán responsables por las violaciones en que incurran a las disposiciones legales aplicables, y les serán impuestas las sanciones correspondientes previstas por las leyes aplicables y por el propio Reglamento.

Las sanciones podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

ARTÍCULO 105. Incumplimiento de órdenes. En caso de que el propietario de un predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas con base de este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la Dirección, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar, a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones que hayan ordenado, para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- a) Cuando la edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado;
- b) Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente;
- c) Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas;
- d) Cuando se invada la vía pública con una construcción; y
- e) Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la constancia de alineamiento

Si el propietario del predio, en el cual la Dirección ejecute obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería Municipal efectuará su cobro por medio del procedimiento económico coactivo.

ARTÍCULO 106. Suspensión o clausura de obras en ejecución. Independientemente de la aplicación de las sanciones económicas que resulten, la Dirección podrá suspender o clausurar las obras en ejecución en los siguientes casos:

- a) Cuando, previo dictamen técnico, emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;
- b) Cuando la ejecución de una obra o de una demolición 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 de terceros;
- c) Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la dirección con base en este Reglamento;
- d) Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas por la constancia de alineamiento;

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

- e) Cuando se obstaculice o se impida, en alguna forma, el

cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por la dirección;

- f) Cuando la obra se ejecute sin licencia;
- g) Cuando la licencia de construcción sea revocada o haya fenecido su vigencia, y
- h) Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia obligatoria del Director Responsable de Obra. No obstante el estado de suspensión o de clausura, en el caso de los incisos a) al f) de este artículo, la Dirección podrá ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir y reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas, por cuenta y costo de él mismo.

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 económicas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

CAPITULO XXXIV SANCIONES ECONÓMICAS

ARTÍCULO 107. Generalidades. La Dirección, en los términos de la Ley Orgánica del Municipio Libre, sancionará con multas a los propietarios, a los directores responsables de obra y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en este Reglamento.

La autoridad competente, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta la gravedad de la infracción, las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

ARTÍCULO 108. Infracciones. Se consideran infracciones al presente Reglamento, las siguientes:

- a) Ocupar, sin previa autorización, la vía pública realizando obras, excavaciones e instalaciones, o colocando materiales o escombros;
- b) Realizar o haber realizado, sin contar con licencia de construcción, obras o instalaciones en predios de propiedad pública o privada;
- c) Obtener la expedición de licencias utilizando documentos falsos;
- d) No mostrar al inspector los planos autorizados y la licencia para la obra o instalación;
- e) Obstaculizar las visitas de inspección;
- f) Que el director responsable de obra, no cumpla con las obligaciones que le fija el Reglamento;
- g) Que director responsable de obra, no tome las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y transeúntes;
- h) Que el director responsable de obra, no acate los requisitos y disposiciones relativas al proyecto arquitectónico autorizado;
- i) Que el director responsable de obra, no cumpla con los requisitos de seguridad y servicio para las estructuras o con las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento;
- j) Realizar excavaciones u obras que afecten la estabilidad del inmueble en construcciones o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública;

- k) Usar, sin previa autorización, explosivos en: demoliciones, excavaciones u otras fases de construcción;
- L) Que el director responsable de obra, no cumpla con los requisitos referentes a dispositivos de elevación de materiales y de personas, o al uso de transportadores electromecánicos durante la ejecución de la obra;
- m) No cumplir en la edificación o en la instalación, las previsiones contra incendios;
- n) Que el director responsable de obra, utilice sin previa autorización, nuevos sistemas o procedimientos de construcción;
- ñ) No dar aviso de terminación de la obra;
- o) Que la obra, dentro de las tolerancias previstas, no coincida con el proyecto autorizado;
- p) Que en un predio o en la ejecución de una obra, no se respeten las restricciones o afectaciones previstas, o los usos autorizados; y
- q) No realizar las obras de conservación de edificios y predios.

ARTÍCULO 109. Nulidad. La Dirección podrá anular previa audiencia del interesado, toda autorización o constancia cuando:

- a) Se hayan dictado con base en informes o documentos falsos o erróneos, o emitidos con dolo;
- b) Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento, y
- c) Se hayan emitido por autoridad incompetente. Una vez advertida la causa de nulidad se notificará por escrito, al interesado a fin de que en un plazo de 10 días hábiles ofrezca y desahogue pruebas, así como alegar lo que a sus derechos convenga. La resolución definitiva será dictada por la Dirección y no admitirá recurso alguno.

CAPITULO XXXV DEFENSA DE LOS PARTICULARES

ARTÍCULO 110. Personas afectadas por las resoluciones. Las personas afectadas por las resoluciones que en esta materia dicte el Ayuntamiento, podrán impugnar dichas resoluciones a través de los recursos administrativos previos por la Ley Orgánica del Municipio Libre y se tramitaran conforme a lo dispuesto por los Artículos 116, 117 y 118 de dicha Ley.

ARTÍCULO 111. Pago de derecho. Todo permiso causará los derechos que fijen la Ley de Ingresos del Municipio de Ébano, San Luis Potosí, S.L.P., vigente y las tarifas vigentes. El permiso de construcción y los planos aprobados se entregarán al interesado, cuando éste hubiere cubierto, en su totalidad, los derechos que haya generado su autorización.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se dejan sin efecto las disposiciones reglamentarias y administrativas que se opongan a este Reglamento.

TERCERO. Se faculta a la Dirección de Obras Públicas Municipales para que señale un plazo razonable a los propietarios de edificaciones e instalaciones en las que, con apego a este Reglamento, deban cumplirse los requisitos para proteger la seguridad y salubridad de las personas que los utilicen a efecto de que se realicen las obras y actos previstos en él.

CUARTO. Mientras no se cuente con las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento, se utilizarán las del Reglamento de Construcciones del San Luis Potosí, las de la Comisión Federal de Electricidad y las normas establecidas.

QUINTO. El Ayuntamiento concertará un acuerdo con la Comisión Federal de Electricidad y el Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la ciudad, en un plazo no mayor de 60 días hábiles a partir de la fecha de publicación del presente Reglamento, con el objeto de que los servicios de electricidad y agua potable, solicitados para obras previstas en este Reglamento, puedan ser prestados, cuando a la solicitud correspondiente, se anexen los planos autorizados de la obra y el permiso de construcción correspondiente.

Dado en la sala del H. Cabildo del Municipio de Ébano, S.L.P., a los 29 de agosto del 2005

C. ALEJANDRO NÁPOLES ELIZARRARÁZ
EL PRESIDENTE MUNICIPAL
(Rúbrica)

C. PROFRA. MA. DEL SOCORRO LEIJA ORTÍZ
SÍNDICO UNICO MUNICIPAL
(Rúbrica)

REGIDORES:

C. JACINTO PROCOPIO RODRIGUEZ
PRIMER REGIDOR CONSTITUCIONAL
(Rúbrica)

C. AURELIO JESÚS HERNÁNDEZ PÉREZ
SEGUNDO REGIDOR CONSTITUCIONAL
(Rúbrica)

LIC. AHIRAM ADAD CHONG DOSAL
TERCER REGIDOR CONSTITUCIONAL
(Rúbrica)

PROFR. AGUSTÍN SÁNCHEZ VERDINES
CUARTO REGIDOR CONSTITUCIONAL
(Rúbrica)

PROFRA: SARA ALCANTARA LOREDO
QUINTO REGIDOR CONSTITUCIONAL
(Rúbrica)

CP. MARISELA FLORES VARGAS
SEXTO REGIDOR CONSTITUCIONAL
(Rúbrica)