

**Importante:** Este es un documento de trabajo, que reúne las adecuaciones y reformas que ha tenido el Capítulo 17 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, aprobadas en los últimos años en Sesiones de Cabildo y publicadas en el Periódico Oficial del Estado, Agosto 2023

## **LIBRO TERCERO DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

### **CAPÍTULO 17 DE LA GESTIÓN DEL SUELO Y CONSTRUCCIONES**

#### **TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

##### **DEL OBJETIVO**

**Artículo 655.** El presente Libro, con base en la autonomía conferida al Municipio en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las atribuciones que le otorgan la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, la Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla, la Ley de Agua del Estado de Puebla, la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla, Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Puebla y los reglamentos que de ellas deriven; tiene por objeto establecer las reglas de la gestión del suelo y las construcciones que deben observar las personas interesadas en realizar cualquier tipo de obra pública o privada en el Municipio de Puebla, reconociendo el derecho de las personas a vivir y disfrutar la ciudad en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivas, equitativas, justas, incluyentes, democráticas y seguras, con una visión compacta, habitable, confortable, conectada y diversificada en lo económico, prevista en el PMDUS y programas parciales que de él deriven, así como definir cada una de las etapas del desarrollo urbano, siendo las que se nombran a continuación:

##### **I. Planeación del Desarrollo:**

a) Zonificación

b) Uso de Suelo

##### **II. Acciones Urbanísticas;**

a) De la administración del suelo

b) De la infraestructura para la urbanización

### III. Construcciones;

a) Del proyecto arquitectónico

b) De la seguridad estructural de las construcciones

c) De los trámites administrativos

d) Del proceso de ejecución y terminación de obra.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 656.** En todo lo no previsto en este Libro, serán aplicables la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; la Ley Orgánica Municipal; la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas para el Estado Libre y Soberano de Puebla; el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla; y el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

**Artículo 657.** Para efectos de interpretación del presente Libro se entenderá por:

#### A

**I. Acción Urbanística.** Los actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, retotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que, están determinadas en el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable y los Programas Parciales que de él deriven, comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.

**II. Acuífero.** La formación geológica o conjunto de formaciones geológicas hidráulicamente conectados entre sí, por las que circulan o se almacenan aguas del subsuelo que pueden ser extraídas para su explotación, uso o aprovechamiento, y cuyos límites laterales y verticales se definen convencionalmente para fines de evaluación, manejo y administración de las aguas nacionales del subsuelo.

**III. Afectación.** La determinación del uso de suelo señalada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable sobre una fracción o la totalidad de un predio para destinarlo a un proyecto futuro de obra pública para la prestación de los

servicios públicos, cuya consolidación dependerá de la realización de una operación legal traslativa de dominio a favor del Municipio y su ejecución dependerá de la disposición de los recursos destinados para ello.

**IV. Aguas Residuales.** Las aguas de composición variada provenientes de las descargas de uso público urbano, doméstico, industrial, comercial, de servicios, agrícola, pecuario, de las plantas de tratamiento y, en general, de cualquier uso, así como la mezcla de ellas.

**(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**v. Alineamiento.-** La línea que señala el límite de un inmueble respecto a una vía pública establecida en cualquier plano autorizado o registro oficial existente en una dependencia municipal, estatal o federal.

**VI. Área Común.** La superficie de terreno o las instalaciones existentes en un conjunto de edificios constituido bajo el régimen de propiedad en condominio, cuyos derechos de propiedad y aprovechamiento comparten las y los condóminos en la forma que se establece en su misma constitución.

**VII. Área Común de Uso Restringido.** La propiedad común solamente para una parte de las y los condóminos, conforme a las disposiciones establecidas al momento de la creación del condominio o modificada por la asamblea de condóminos.

**VIII. Área de Donación.** La superficie de terreno que los fraccionadores deberán donar a título gratuito al H. Ayuntamiento para destinarlas de manera permanente como áreas verdes y equipamiento urbano, de conformidad con lo que se establezca en la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable vigente.

**(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**IX. Área Neta.-** La superficie de terreno utilizable que resulte de descontar de la superficie total del fraccionamiento, la ocupada por vías públicas, obras hidráulicas y sanitarias, así como las restricciones que presente.

**X. Área Patrimonial.** Aquellas que se encuentran en el Municipio y en donde existieron o existen vestigios de arte, tradición y cultura del pasado, son áreas que sirvieron de asentamiento de fundaciones y que dejaron huella en el urbanismo, arquitectura, mano de obra y uso de materiales, incluye los ubicados en Juntas Auxiliares y otros polígonos con programas específicos aprobados por Cabildo.

**XI. Área Urbanizada.** El territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamiento y servicios.

**XII. Área Urbanizable.** El territorio para el crecimiento urbano, contiguo a los límites del área urbanizada cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

**XIII. Área Verde.** La superficie de terreno cubierta por vegetación natural o inducida que tiene la finalidad de proporcionar a la ciudadanía espacios públicos dignos que les permitan descansar, recrearse y divertirse en lugares limpios y seguros y al mismo tiempo aporta calidad de vida a la ciudad al brindar un extenso orden de beneficios; algunos relacionados con la protección, conservación y mejoramiento del medio ambiente, ya que se relacionan con la calidad del aire, la recreación, el esparcimiento, así como la imagen urbana y cuyos excedentes de lluvia o riego pueden infiltrarse al suelo natural.

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

## **B**

**XV. Bienes de Dominio Público.** Los recursos públicos que se mencionan a continuación:

- a) Los de uso común
- b) Los inmuebles destinados por el municipio a un servicio público y los equiparados a éstos conforme a la ley
- c) Cualquier otro inmueble propiedad del municipio declarado por ley como inalienable, imprescriptible e inembargable, y los demás bienes municipales declarados por la autoridad competente como monumentos históricos o arqueológicos
- d) Los muebles propiedad del municipio que, por su naturaleza, no sean sustituibles, señalando de manera enunciativa, mas no limitativa, los expedientes, los libros raros, las piezas históricas y arqueológicas y las obras de arte propiedad de los museos municipales
- e) Los ingresos que conforman la Hacienda Pública Municipal
- f) Los demás que expresamente señale la Ley Orgánica Municipal

**XVI. Bienes de Uso Común.** Los recursos de dominio público que se mencionan continuación:

- a) La vía pública
- b) Las plazas, paseos, jardines, parques públicos, mercados de apoyo, centrales de abasto, cementerios y campos deportivos
- c) Los monumentos artísticos e históricos propiedad del municipio y las construcciones levantadas en espacios públicos
- d) Los demás bienes de naturaleza análoga y los considerados de uso común por otras leyes

**XVII. Bitácora.** La herramienta administrativa en la que se registra la actividad diaria de la ejecución de una obra pública o privada para su control y seguimiento, pudiendo ser electrónica o manual.

## C

**XVIII. CAADROC. La Comisión de Asesoría y Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables.** El órgano colegiado integrado por representantes del Ayuntamiento, Colegios de Profesionistas y Consejos de Participación Ciudadana, encargada de analizar las solicitudes de registro y refrendo de las y los profesionistas relacionados con la construcción, así como la vigilancia de su actuación en las obras en que otorguen su responsiva.

**XIX. Cabildo.** La reunión del H. Ayuntamiento en el recinto oficial para la ejecución y cumplimiento de las atribuciones que le señalan la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla y la Ley Orgánica Municipal.

**XX. CAS.** El Coeficiente de Aguas Pluviales al Subsuelo, que es el criterio en materia de sustentabilidad establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable vigente, con el objetivo de incrementar el porcentaje de recarga de aguas pluviales al subsuelo, mitigar los efectos de isla de calor y reducir la carga hacia las redes de drenaje pluvial y sanitario de la ciudad durante la época de lluvias.

**XXI. CFE.** Comisión Federal de Electricidad.

**XXII. Catálogo de Colonias.** El instrumento administrativo que contiene el listado oficial de colonias, barrios, fraccionamientos, conjuntos habitacionales del Municipio, con sus características de conformación y plano poligonal digitalizado.

**XXIII. Centro Histórico.** El área declarada como Zona de Monumentos mediante Decreto Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 18 de noviembre de 1977, el cual comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional y que se encuentra vinculada a hechos pretéritos de gran relevancia para el país, esta misma zona fue declarada por el Ejecutivo del Estado como Zona Típica Monumental mediante Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado el 31 de enero de 2005.

**XXIV. Centro de Población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las urbanizables que se reserven a su expansión futura, incluyendo dentro de las mismas los espacios que por motivos de recreación, preservación ecológica y prevención de riesgos, deben conservarse sin urbanizar.

**XXV. Ciudad.** Asentamiento humano que reúne cierta cantidad y calidad de funciones que son estables, formales y adaptables que aseguran la cohesión social y garantizan la convivencia.

**XXVI. Ciudad Compacta.** El modelo de ciudad que pretende el uso óptimo de su estructura urbana, lo que incluye movilidad y usos de suelo, eficiencia energética, cohesión social dentro del espacio público y equipamiento de calidad en cualquier escala; que vincula, a través de la calidad, la ciudad de grandes recorridos con la ciudad de recorridos cortos.

**XXVII. Colonia.** La unidad territorial municipal de tercer orden formada por una lotificación identificada, reconocida y aprobada por la autoridad municipal, independientemente de su superficie, tenencia de la tierra y régimen de propiedad.

**XXVIII. Comisión.** La Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente que es el órgano colegiado integrado de manera plural por los Regidores, que tiene a su cargo el estudio, discusión, elaboración y, en su caso, aprobación de dictámenes, propuestas, puntos de acuerdo; así como la solución y supervisión de los distintos temas de la administración pública municipal, centralizada y descentralizada, en los términos de la Ley Orgánica Municipal y del Reglamento Interior de Cabildo y Comisiones del H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

**XXIX. Conjunto Urbano.** La construcción realizada sobre un fraccionamiento o lotificación aprobada por la autoridad competente que se integra a partir de cuatro unidades, independientemente de su superficie, valor y régimen de propiedad. Se clasifican en:

- a. Habitacional- Dedicada a la vivienda
- b. Comercial. Dedicada a operaciones mercantiles
- c. Servicios. Dedicada a la satisfacción de necesidades de interés general
- d. Mixta. Que incluye cualquier combinación de los incisos anteriores

**XXX. Conservación.** La acción tendiente a proteger y mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo su patrimonio natural y cultural.

**XXXI. Consolidación.** La acción tendiente al aprovechamiento de la infraestructura, el equipamiento y servicios existentes, ocupando los espacios vacíos y predios baldíos y subocupados dentro del área urbanizada.

**XXXII. Constancia de Uso de Suelo.** El documento administrativo en el que se indica los coeficientes de ocupación y utilización del suelo y el uso o destino asignado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, consignados en la Carta Urbana vigente, para un inmueble determinado, teniendo validez para la realización de trámites legales y administrativos.

**XXXIII. COREMUN. El Código Reglamentario para el Municipio de Puebla.** El instrumento legal, técnico y administrativo que contiene las disposiciones que deben observarse en las acciones urbanísticas y construcciones que se realicen en el Municipio de Puebla.

**XXXIV. Corresponsable.** La persona física auxiliar de la administración o autónoma, con autorización de la Dirección, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma conjunta con el Director Responsable de Obra, en las obras en que otorgue su responsiva, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley, el presente Capítulo y en las demás disposiciones aplicables, en todos los aspectos técnicos relacionados al ámbito de su intervención profesional, mismos que son relativos a:

- a) Seguridad estructural

- b) Desarrollo urbano sustentable
- c) Diseño arquitectónico
- d) Instalaciones hidráulicas y sanitarias
- e) Instalaciones eléctricas
- f) Instalaciones mecánicas
- g) Instalaciones de gas
- h) Geotecnia.

**XXXV.COS.** Coeficiente de Ocupación del Suelo. La relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno.

**XXXVI. CUS.** Coeficiente de Utilización del Suelo. La relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la construcción y la superficie total del terreno.

## D

**XXXVII. Densidad de Vivienda.** El número total permitido de viviendas por hectárea.

**XXXVIII. Densificación.** La acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y personas usuarias por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y su infraestructura.

**XXXIX. Desarrollo Urbano Sustentable.** Es un proceso sinérgico de integración, interacción y evolución entre los subsistemas económicos, social, físico y ambiental que constituyen una ciudad, lo cual garantiza un nivel de bienestar para la población de la ciudad que no se deteriore en el largo plazo, mientras que se mantiene un balance con las áreas circunvecinas y se contribuye a la reducción de los efectos dañinos sobre la biósfera.

**XL. Destino.** El fin público al que se prevea dedicar determinada zona o predio de un centro de población o asentamiento humano.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**XL Bis. Dictamen:** El documento emitido por la Autoridad Municipal que contiene el análisis resultado, opinión, informe y/o recomendaciones por parte de la autoridad competente.

**XLI. Dirección.** La Dirección de Desarrollo Urbano es la unidad administrativa municipal competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad.

**XLII. Dirección de MA.La Dirección de Medio Ambiente.** La unidad administrativa municipal competente en materia de protección al ambiente y equilibrio ecológico adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad.

**XLIII. Director.** La/El Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad.

**XLIV. Director de MA.** La/El Titular de la Dirección de Medio Ambiente, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad.

**XLV. DRO.La/el Director(a) Responsable de Obra.** La persona física auxiliar de la administración pública municipal, con autorización y registro de la CAADROC, que se hace responsable de la observancia de la ley, del presente Capítulo y demás disposiciones aplicables en los proyectos y procesos constructivos en que otorga su responsiva.

## E

**XLVI. Eco tecnología.** La tecnología que usan los equipos y aparatos creados exprofeso para eficientar el consumo de energía eléctrica, agua y gas.

**XLVII. Edificación.** La acción de adecuación espacial necesaria en el suelo urbanizado para permitir su uso o destino.

**XLVIII. Equipamiento Urbano.** El conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones utilizadas para la prestación de los servicios públicos y desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto.

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

**L. Estudio de Impacto Urbano Territorial .** El documento de carácter técnico en el que se justifica la realización de un proyecto específico de acción urbanística o construcción en el Municipio de Puebla a través del cual se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, rebase la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos existentes, así como las medidas de mitigación, restauración o compensación necesarias.

**(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**LI. Expediente Único.-** El proceso eficiente y eficaz de atención para la obtención de permisos de construcción para obras nuevas mayores a 50.01 m<sup>2</sup> de construcción que se integra de constancia de alineamiento y número oficial, licencia de uso de suelo, asignación de medidas de mitigación, plan de manejo para disposición final de residuos sólidos de la construcción, en general y licencia de obra mayor.

**F**

**LII. Factibilidad de Uso de Suelo.** El acto administrativo mediante el cual la autoridad competente expresa que existe congruencia entre el uso de suelo determinado en el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable de una zona y un proyecto específico de acción urbanística o construcción.

**LIII. Fundación.** La acción de establecer un asentamiento humano.

**LIV. Fusión.** La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes, para constituir una unidad de mayor extensión.

**(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**LV.** La división de un terreno en más de diez unidades y/o que requiera del trazo de una o más vías públicas para generar manzanas y lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización, infraestructura, y equipamiento urbano, independientemente de su superficie y régimen de propiedad.

**G**

**LVI. Gerencia. La Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural.** El órgano desconcentrado de la administración municipal competente en materia del funcionamiento, conservación, protección y promoción del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el Municipio de Puebla.

**LVII. Gerente.** La/El titular de la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural de la administración pública municipal.

**LVIII. Gestión Sustentable del Suelo.** El procedimiento que tiene la finalidad de integrar la gestión del suelo, el agua, el aire, la biodiversidad y otros recursos ambientales, para satisfacer las necesidades humanas, al mismo tiempo que se sustentan los servicios del ecosistema y las necesidades de la población.

## H

**LIX. H. Ayuntamiento:** El órgano colegiado integrado por un Presidente Municipal, Regidores y Síndico que tiene a su cargo el gobierno del municipio y constituye la autoridad suprema.

## I

**LX. IMAV. El Inventario Municipal de Áreas Verdes.** El instrumento administrativo que contiene el listado oficial de áreas verdes de propiedad municipal, clasificadas de acuerdo a sus características y plano digital.

**LXI. IMPLAN.** El Instituto Municipal de Planeación de Puebla.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**LXI Bis. INAH:** El Instituto Nacional de Antropología e Historia.

### (REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)

**LXII. Incorporación de Tierras al Desarrollo Urbano Municipal.-** El procedimiento por el que un predio rústico o localizado en el área de expansión o de reserva de crecimiento de un centro de población se transforma en área urbana o urbanizable, señalado en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla y la normativa aplicable.

**LXIII. Infraestructura Urbana.** Los sistemas, redes, flujos y elementos físicos de organización y distribución de bienes y servicios que permite el uso o construcción de espacios para el desarrollo de las actividades sociales, productivas, culturales y ambientales que se realizan en los centros de población.

## L

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**LXIV.- Licencia.-** El documento administrativo emitido por la autoridad competente en la cual se autoriza a una persona física o jurídica realizar una acción urbanística,

de uso de suelo o de construcción mayor o menor bajo proyectos apegados a la normativa aplicable;

**LXV. Licencia de Uso de Suelo.** El documento técnico administrativo que adquiere efectos legales cuando es expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano en el que se indica el uso de suelo o destino permitido, compatible o condicionado que tiene asignado un predio de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable, por el cual se autoriza a una persona física o moral realizar una acción urbanística determinada.

**LXVI. Lineamientos Ambientales.** Los Lineamientos Ambientales Municipales que establecen los requisitos y especificaciones técnicas para la poda, derribo, trasplante y restitución de árboles comprendidos en la dasonomía urbana que deberán cumplir las autoridades municipales, dependencias públicas, personas físicas y morales en el Municipio de Puebla.

(SE DEROGA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**LXVII**

**LXVIII. Lote.** La fracción de terreno resultante de la división de un predio.

**LXIX. Lote Baldío.** La fracción de terreno no edificado, de tipo rústico o urbano, que por sus características de ubicación está confinado dentro del límite del Municipio, que cuentan con vialidades y accesos, toda o casi toda la infraestructura y equipamiento suficiente para su desarrollo y que está determinado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable.

**LXX. Lote Mínimo.** Fracción de terreno cuya dimensión tenga un mínimo de 4.50 m lineales de frente y cuya superficie no sea menor a 60 m<sup>2</sup> exclusivamente para vivienda unifamiliar. A partir de dos viviendas el lote mínimo será el que tenga 6.00 m lineales de frente y cuya superficie no sea menor a 90 m<sup>2</sup>.

**M**

**LXXI. M.** Metro.

**LXXII. M<sup>2</sup>.** Metro cuadrado.

**LXXIII. M<sup>3</sup>.** Metro cúbico.

**LXXIV. Manifestación del Impacto Ambiental.** El documento técnico elaborado por un profesionista mediante el cual se expresan las consecuencias que generaría la realización de una obra o acción urbanística, así como las propuestas para evitar o atenuar aquellas.

**LXXV. Medidas de Seguridad.** Las acciones de aplicación inmediata, ordenadas por la/el Director de

Desarrollo Urbano, tendientes a prevenir, reducir, y/o evitar daños y perjuicios a personas y bienes que puedan causar las obras en proceso o terminadas, públicas o privadas, con o sin licencia de construcción, ubicadas en el Municipio de Puebla.

**LXXVI. Mejoramiento.** La acción tendiente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente.

**LXXVII. Mobiliario Urbano.** El conjunto de instalaciones en la vía pública que complementan al equipamiento de las ciudades, tales como basureros, casetas telefónicas, semáforos, bancas, juegos infantiles, fuentes y otros.

**LXXVIII. Monumentos Artísticos.** Los inmuebles ubicados en el Municipio de Puebla, de propiedad pública o privada, que revisten valor estético relevante a través de la representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizados y su significación en el contexto urbano, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

**LXXIX. Monumentos Históricos.** Los inmuebles ubicados en el Municipio de Puebla, de propiedad pública o privada, vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, entre los que se encuentran los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX destinados a templos y sus anexos arzobispados, obispados y casas curales seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos, al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX.

**LXXX. Movilidad Urbana.** El tránsito o desplazamiento de las personas y bienes, bajo condiciones de eficiencia, calidad, accesibilidad, asequibilidad y seguridad,

priorizando al peatón, al transporte no motorizado y al público de uso colectivo, reduciendo el uso de vehículos particulares de uso individual motorizado.

**LXXXI. Municipalización.** El acto formal mediante el cual el fraccionador o desarrollador en su caso, transmite, a favor del Municipio de Puebla, los inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos que preste el H. Ayuntamiento, así como las obras de urbanización correspondientes.

**LXXXII. Municipio.** El Municipio de Puebla.

## N

**LXXXIII. NTZ. La Norma Técnica para la Protección, Preservación y Conservación del Zócalo del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos del Municipio de Puebla.** El instrumento administrativo oficial cuyo objeto es establecer acciones precisas para proteger un bien público de importancia social, cultural e histórica para el Municipio de Puebla como lo es el Zócalo de la Ciudad Puebla.

**LXXXIV. NTDeIU. La Norma Técnica de Diseño e Imagen Urbana.** El instrumento técnico municipal cuyo objeto es orientar a las autoridades municipales y a los ciudadanos en la ejecución de obra en el espacio público, así como en el mejoramiento de la imagen urbana de la ciudad de Puebla.

**LXXXV. Número Oficial.** La asignación numérica o alfanumérica que le corresponde a un predio en la secuencia predeterminada por cada vía pública.

**LXXXVI. NTC. Las Normas Técnicas Complementarias.** Las herramientas técnicas complementarias del Libro Tercero, Capítulo 17, consistentes en: Norma Técnica para diseño por Sismo, la Norma Técnica para Diseño y construcción de Cimentaciones, y Norma Técnica para la evaluación de la seguridad de las estructuras existentes.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**LXXXVI Bis. Observatorio Ciudadano Urbano.** El organismo de participación ciudadana distinto a los consejos ciudadanos, que tiene como función el análisis de la evolución de los fenómenos socio-espaciales, en la escala, ámbito, sector o fenómeno que corresponda según sus objetivos, las políticas públicas en la materia, la difusión sistemática y periódica de los programas de desarrollo urbano aplicables en el municipio, a través de indicadores y sistemas de información geográfica de sus resultados e impactos.

## O

**LXXXVII. Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos.** El ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.

## P

**LXXXVIII. Patrimonio Natural y Cultural.** Los sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos por la legislación correspondiente y propuestos en los planes o programas de desarrollo urbano, metropolitano o regional.

**LXXXIX. Pavimento.** La capa o conjunto de capas comprendidas entre el nivel superior de las terracerías y la superficie de rodamiento, cuyas principales funciones son las de proporcionar una superficie uniforme, resistente a la acción de tránsito e intemperismo, así como transmitir a las capas inferiores los esfuerzos producidos por el tráfico de vehículos.

**XC. PMDUS.El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla.** El instrumento técnico, administrativo y legal que contiene las disposiciones que rigen el desarrollo urbano del Municipio, estableciendo los usos, destinos, reservas y las estrategias de conservación, mejoramiento y crecimiento urbano.

**XCI. Poseedor.** La persona física o moral que tiene para su goce un inmueble determinado con el ánimo de comportarse como propietario, mediante un justo título.

**XCII. Predio.** El terreno público o privado, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono cerrado.

**XCIII. Preservación.** El conjunto de políticas y medidas para mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y hábitat naturales, así como conservar las poblaciones viables de especies en sus entornos naturales y los componentes de la biodiversidad fuera de su hábitat natural.

**XCIV. Protección.** El conjunto de políticas y medidas para mejorar el ambiente y controlar su deterioro.

**XCV. Propietario.** La persona física o moral que tiene derechos reales acreditados mediante un instrumento legal idóneo sobre un inmueble determinado.

**XCVI. Provisiones.** Las áreas determinadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

**XCVII. PUAM.El Padrón de Usuarios Acreditados del Municipio de Puebla.** La herramienta digital para gestión de trámites.

## R

**XCVIII. Recurso Administrativo.** El medio de impugnación de que disponen los particulares que a su juicio se consideren afectados sus derechos o intereses, por un acto de la administración pública, para obtener de la autoridad administrativa una revisión del propio acto, con la finalidad de que lo revoque, modifique o lo confirme según sea el caso.

**XCIX. Régimen de Propiedad en Condominio.** La forma de propiedad que se constituye sobre bienes inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas o construcciones privativas, como el aprovechamiento común de las áreas o construcción que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes.

**C. Reservas.** Las áreas no aprovechadas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento, incluyendo los predios baldíos en las áreas urbanizadas.

**CI. Residuos de Manejo Especial Generados por la Construcción.** Son aquéllos generados en los procesos de la construcción, mantenimiento y demolición en general y que no reúnen las características para ser considerados peligrosos, ni residuos sólidos urbanos.

### **(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**CII. Residuo Sólido Urbano (RSU).**- El material generado en las casas habitación, que resultan de sus actividades domésticas, de los productos que consumen y de sus envases, embalajes y empaques; los residuos que provienen de cualquier otra actividad dentro de establecimientos o en la vía pública que genere residuos con características domiciliarias y los resultantes de la limpieza de las vías y espacios públicos.

**CIII. Resiliencia.** Es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y

restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos.

**CIV. Restricción.** El área de terreno en la cual no se podrá construir, por tratarse de una vía de paso de instalaciones subterráneas, terrestres o aéreas de electricidad, gas, aguas nacionales o bienes de propiedad nacional, de conformidad con lo señalado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable.

## S

**CV. Secretaría. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad.** La dependencia de la administración pública municipal competente en materia de desarrollo urbano y protección al ambiente.

**CVI. Secretario.** La/ El titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la administración municipal.

**CVII. Segregación.** La partición de un predio en dos o más fracciones de terreno que no requieran trazos de vía pública, pero tengan acceso por vías públicas o servidumbres.

**CVIII. Servicio Público.** La actividad organizada que realiza el H. Ayuntamiento por sí o de forma concesionada, para satisfacer las necesidades de interés general en forma obligatoria, regular, continua, uniforme y en igualdad de condiciones.

**CIX. SIGM. El Sistema de Información Geográfica Municipal.** El conjunto de registros, tanto gráficos, geométricos, vectoriales y raster, así como numéricos o alfanuméricos, que contienen datos referentes al territorio municipal, de conformidad con la Carta Urbana que forma parte del PMDUS así como de la fundación, crecimiento y mejoramiento de los fraccionamientos, colonias y conjuntos habitacionales.

**CX. Sistema de Agua Potable.** El conjunto de bienes y obras dedicados a extraer, captar, tratar, conducir, y distribuir agua apta para el consumo humano a través de redes hidráulicas.

**CXI. Sistema de Drenaje y Alcantarillado.** El conjunto de dispositivos y tuberías, por lo general subterráneas, que sirven para coleccionar y evacuar de forma higiénica y segura las aguas pluviales y las residuales de los centros de población.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**CXI Bis. Sistema descentralizado de tratamiento de aguas residuales.** El sistema con el cual el agua residual es manejada, recolectada, tratada y dispuesta o reusada en o cerca del punto de su generación, de diferentes escalas para su uso en: casa habitación; fraccionamientos; edificios públicos; centros comerciales; colonias o barrios y nuevos desarrollos urbanos, e industrias, en caso de existir convenio. Permitiendo incrementar el reúso del agua residual tratada, debido a más oportunidades de reúso in situ.

**CXII. Subdivisión.** La partición de un predio, hasta en diez lotes, que no requiera del trazo de vías públicas ni de obras de urbanización.

## U

**CXIII. Urbanización.** La dinámica espacial del suelo caracterizada por la transformación de suelo rural a urbano las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de áreas y predios, los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas, la rehabilitación de fincas y zonas urbanas, así como las actividades encaminadas a proporcionar en un área de crecimiento la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura y el desarrollo del equipamiento urbano.

**CXIV. Usos de Suelo.** Los fines particulares a los que puede dedicarse determinadas zonas y/o predios de un centro de población.

**CXV. UMA.** La Unidad de Medida y Actualización publicada y calculada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, con base en la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización vigente.

**CXVI. UOMPC.** Unidad Operativa Municipal de Protección Civil.

**CXVII. UVIE.** Unidad de Verificación de Instalaciones Eléctricas.

## V

**CXVIII. Vialidad.** La arteria pública que permite conectar municipios, colonias o fraccionamientos, mediante el libre tránsito de personas y/o vehículos motorizados, no motorizados y semovientes, determinadas en cualquier plano oficial y en el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla, que de acuerdo a sus características puede clasificarse en Primaria, Secundaria, Local y Privada.

## Z

**CXIX. Zonas de Atención Estratégica.** Las áreas prioritarias político-administrativas determinadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable para efficientar y activar un territorio.

**CXX. Zonas de Preservación Ecológica.** Las áreas naturales protegidas de jurisdicción municipal cuyo fin es preservar ambientes naturales, salvaguardar la diversidad genética de las especies silvestres, lograr el aprovechamiento racional de los recursos naturales y mejorar la calidad del ambiente en los centros de población y sus alrededores.

**CXXI. Zona de Riesgo.** El lugar vulnerable a riesgos o desastres, provocados por fenómenos naturales o antropogénicos.

**CXXII. Zonificación.** La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.

**CXXIII. Zonificación Primaria.** La determinación de las áreas que integran y delimitan el Municipio de Puebla, comprendiendo las áreas urbanizadas y las áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias.

**CXXIV. Zonificación Secundaria.** La determinación de los usos de suelo en los predios del territorio municipal, así como la definición de los destinos específicos.

**Artículo 657 Bis. Se Deroga.**

## **DE LAS AUTORIDADES Y FACULTADES**

**Artículo 658.** La aplicación de las disposiciones establecidas en el presente Libro corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla, por conducto del Presidente Municipal, quien delega las facultades que le confiere este Capítulo en las siguientes autoridades en Desarrollo Urbano Sustentable:

- I. La Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
- II. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad
- III. El IMPLAN

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

- IV. La Secretaría de Movilidad;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

V. La Dirección de Desarrollo Urbano;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

VI. La Dirección de Medio Ambiente, y

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

VII. La Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural.

**Artículo 659.** Son órganos auxiliares de las autoridades antes señaladas, los siguientes:

A. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

B. La CAADROC.

**Artículo 660.** Para la aplicación del presente Capítulo, la Comisión tendrá las facultades que le señala la Ley Orgánica Municipal.

**Artículo 660 Bis. Se Derogada.**

**Artículo 661.** Para la aplicación del presente Capítulo, la/el Secretario delega en la/el Director las facultades que a continuación se señalan:

I. Participar en la formulación y actualización, en su caso, del PMDUS y los Programas Parciales que de él deriven, en congruencia con los programas estatales de desarrollo urbano sustentable, de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y demás programas regionales, así como proporcionar a las Dependencias competentes, la información de sus actividades para la evaluación de su aplicación y cumplimiento

II. Administrar la zonificación prevista en el PMDUS

III. Regular los usos, destinos y reservas de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en el Municipio

IV. Proponer a la Comisión a través de la/el Secretario de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad las disposiciones complementarias tendientes a compatibilizar los usos y destinos permitidos, así como los criterios técnicos que permitan lograr los objetivos establecidos en el PMDUS

**V.** Expedir las constancias de uso del suelo, así como licencias de uso de suelo para construcciones y acciones urbanísticas de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable, en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable y demás disposiciones jurídicas aplicables

**VI.** Fijar el trazo, ejes, niveles, alineamientos y demás características de las vías públicas;

**(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**VII.** Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse la solicitud y expedición de constancias, licencias, permisos, factibilidades, dictámenes, resolutivos y autorizaciones de su competencia;

**VIII.** Verificar el cumplimiento de las normas de utilización aplicables a los usos y destinos condicionados, consignándolos en las licencias, permisos o autorizaciones que este expida

**IX.** Establecer en las licencias de uso de suelo, las condicionantes necesarias para proteger los derechos de vía, las zonas federales, las zonas de restricción, las afectaciones y el espacio público

**(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)**

**X.** Vigilar que las acciones urbanísticas y construcciones que se ejecuten en el Municipio cumplan con la normatividad contenida en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla, en el presente Capítulo y con apego a lo dispuesto en el PUMS y Programas Parciales que del mismo deriven

**XI.** Verificar que las obras, bienes y servicios destinados para la prestación de los servicios públicos determinados en el permiso para fraccionamiento o conjunto habitacional cualquiera que sea su tipo y régimen de propiedad sean técnicamente aptas para ser entregadas a las Dependencias y Organismos Municipales

**XII.** Inscribir y actualizar el padrón de DRO y Corresponsables

**XIII.** Ordenar visitas de verificación y supervisión a las obras en proceso o terminadas a efecto de observar si se realizan en apego a la normativa aplicable y proyecto autorizado

**XIV.** Autorizar o negar la utilización u ocupación de una estructura, instalación, edificio o construcción

**XV.** Ordenar que se impongan las medidas de seguridad necesarias a efecto de corregir o prevenir construcciones sin licencia o que representen un riesgo para sus ocupantes o colindantes

**XVI.** Imponer sanciones por infracciones cometidas en contra de las disposiciones señaladas en el presente Capítulo y las de la legislación aplicables, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, ordenación ecológica y medio ambiente;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**XVII.** Ordenar el retiro y/o demoliciones de cualquier construcción que se haya realizado en contravención a las disposiciones establecidas en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla, el presente Capítulo y los demás ordenamientos federales, estatales y municipales aplicables y que las/los propietarios o poseedores en desacato no hayan cumplido, y en el caso de obra pública cuando exista caso omiso por parte de la autoridad ejecutora;

**XVIII.** Expedir, modificar y revocar, cuando lo considere procedente, los acuerdos, resoluciones, circulares y disposiciones administrativas aplicables para el debido cumplimiento del presente Capítulo

**XIX.** Participar en los órganos de coordinación de carácter regional y metropolitano en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano

**XX.** Participar en el reconocimiento de asentamientos humanos y la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano;

(REFORMADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2022)

**XXI.** Revocar o dejar sin efecto las constancias, factibilidades, dictámenes y resolutivos; cuando las mismas contravengan la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puebla y los Programas Parciales que se deriven del mismo, así como cuando se afecte la salud o el orden público y lo requiera el interés general;

**XXII.** Revocar o dejar sin efecto las licencias, autorizaciones y permisos cuando las mismas contravengan la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puebla y los Programas Parciales que se deriven del mismo; así como cuando se afecte la salud o el orden público y lo requiera el interés general;

**XXIII.** Solicitar el uso de la fuerza pública, cuando sea necesario, para hacer cumplir sus determinaciones

**XXIV.** Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con el PMDUS, en el marco de los derechos humanos

**XXV.** Ejecutar acciones que apruebe el H. Ayuntamiento para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**XXVI.** Informar y difundir a la ciudadanía por los medios físicos y electrónicos sobre la aplicación del PMDUS respecto a sus actividades, de conformidad con la legislación de transparencia y acceso a la información pública aplicables, y

**XXVII.** Informar y difundir a la ciudadanía sobre la aplicación del PMDUS respecto a sus actividades, de conformidad con la legislación de transparencia y acceso a la información pública aplicables, y

**XXVIII.** Las demás que le confieren este Capítulo y las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 662.** Para la aplicación del presente Capítulo, la/el Director de MA tendrá las facultades que a continuación se señalan:

**I.** Otorgar los permisos, licencias y autorizaciones establecidas en el presente Capítulo que sean de su competencia

**II.** Promover la celebración de convenios de coordinación, concertación y colaboración con los gobiernos Federal, Estatal y de distintos municipios conurbados, así como con la sociedad en general, para la realización conjunta y coordinada de acciones de protección ambiental, y en asuntos que afecten el equilibrio ecológico, el ambiente y la salud en general en el Municipio de Puebla

**III.** Ordenar la inspección de obras en proceso a efecto de verificar el cumplimiento de la normatividad ambiental aplicable

**IV.** Imponer sanciones por infracciones cometidas en contra de las disposiciones señaladas en el presente Capítulo y las de la legislación aplicable

V. Expedir, modificar y revocar, cuando lo considere procedente, los acuerdos, resoluciones, circulares y disposiciones administrativas aplicables para el debido cumplimiento del presente Capítulo, y

VI. Las demás que le confieren el Capítulo 26 del presente COREMUN y las disposiciones legales aplicables.

**(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 663.-** Para la aplicación del presente Capítulo la/el Gerente tendrá las siguientes facultades:

**(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)**

- I. Otorgar las factibilidades de uso de suelo establecidas en el presente capítulo respecto a las acciones urbanísticas, construcciones y establecimientos comerciales; factibilidades de ocupación de vía pública, demolición, obra menor, obra mayor, fusión y segregación, así también la factibilidad para la colocación de anuncios y expediente simplificado a realizarse en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos del Municipio.
  
- II. Solicitar a la/el Director ordene inspecciones a obras en proceso y/o terminadas en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos del Municipio a efecto de determinar infracciones cometidas en contra de las disposiciones señaladas en el presente Capítulo;
  
- III. Proponer al H. Ayuntamiento los proyectos, estudios técnicos y programas que permitan mejorar los procesos para vigilar, controlar y ordenar el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el Municipio;
  
- IV. Solicitar a la UOMPC el dictamen de riesgo de los inmuebles ubicados en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el Municipio de Puebla;
  
- V. Asesorar a los propietarios y poseedores de inmuebles ubicados en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el Municipio de Puebla, en las diferentes etapas de las intervenciones que se realicen a dichos inmuebles;
  
- VI. Promover la cooperación y el intercambio de prácticas referenciales respecto a la promoción y conservación del patrimonio cultural;
  
- VII. Promover la creación y difusión de centros de capacitación en técnicas de construcción artesanal, protección, conservación y restauración del patrimonio cultural del Municipio, alentando la participación ciudadana para propiciar el conocimiento, revalorización, fortalecimiento y promoción del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el Municipio de Puebla;

- VIII. Promover concursos, certámenes y otorgar reconocimientos a personas físicas o morales que hayan destacado en actividades tendientes a la conservación y preservación del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el Municipio de Puebla; y
- IX. Las demás que le confieren las disposiciones legales aplicables.

### **DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES Del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda**

**Artículo 664.** El IMPLAN ejercerá sus facultades de planeación del desarrollo urbano y metropolitano con el auxilio del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual se integrará de la siguiente forma:

- I. La/el Presidente Municipal, quien lo presidirá
- II. Las/los Regidores Presidentes de las comisiones competentes en materia de desarrollo urbano
- III. La/el Coordinador General y dos vocales ciudadanos de la junta directiva del IMPLAN
- IV. La/el Secretario de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad
- v. Un representante de cada una de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, cuya competencia u objeto se relacione directamente con el desarrollo urbano, y
- VI. Un representante de cada uno de los siguientes Consejos de Participación Ciudadana:
  - a) De Desarrollo Urbano
  - b) De Ecología
  - c) Del Centro Histórico y Patrimonio Cultural
  - d) De Obras y Servicios Públicos
  - e) De Movilidad.

El cargo de los miembros del Consejo será honorífico, por lo que no podrán recibir remuneración alguna.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 665.** A instancia del Presidente Municipal, a través de la Secretaría del Ayuntamiento, convocará a los Colegios de Profesionistas, Consejo de Participación Ciudadana, Cámaras, Sindicatos, Organismos no Gubernamentales, Asociaciones de Profesionistas o cualquier otra organización que tengan relación directa con el Desarrollo Urbano y la Industria de la Construcción, que estén legalmente constituidas, así como a Universidades, pudiendo participar hasta veintiún representantes, quienes participarán con derecho de voz en las sesiones correspondientes.

**Artículo 666.** El Consejo Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Emitir su opinión sobre los anteproyectos de formulación, modificación o actualización del PMDUS y los Programas Parciales que se deriven del mismo
- II. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y la planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano que elabore la entidad federativa, así como la planeación regional que elabore la autoridad federal o la entidad federativa cuando en estos se afecte al territorio de sus municipios
- III. Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas a que se refiere la fracción anterior
- IV. Apoyar a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los planes y programas de la materia
- V. Proponer a las distintas autoridades de los tres órdenes de gobierno los temas que por su importancia ameriten ser sometidos a consulta pública
- VI. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno las políticas, programas, estudios y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano
- VII. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos estratégicos, estudios y acciones específicas en la materia
- VIII. Proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano

- IX.** Proponer a las autoridades competentes la realización de estudios e investigaciones en la materia
- X.** Recomendar a las autoridades competentes la realización de auditorías a programas prioritarios cuando existan causas que lo ameriten
- XI.** Promover la celebración de convenios con dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, de entidades federativas y de municipios, así como con organizaciones del sector privado, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia
- XII.** Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano
- XIII.** Integrar las comisiones y grupos de trabajo que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones
- XIV.** Elaborar su reglamento interno y proponerlo al Cabildo, y
- XV.** Cualquier actividad análoga relacionada con las funciones y atribuciones mencionadas.

### **De las/los Directores Responsables de Obra y Corresponsables**

**Artículo 667.** La Dirección ejercerá sus facultades de administración del suelo y expedición de licencias de construcción con el auxilio de profesionales en el ramo de la construcción, quienes serán nombrados DRO, cuya responsiva de participación en un proyecto u obra garantiza que se realiza en apego a las disposiciones técnicas y normativas del marco legal aplicable.

#### **(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 668.-** Las obras públicas y privadas que requieran licencia de construcción de conformidad con lo señalado en el presente Capítulo, invariablemente deben realizarse bajo la responsabilidad de un profesionista registrado ante la CAADROC, conforme a la siguiente clasificación:

**I. Director Responsable de Obra "C".-** Para las obras menores a 500m<sup>2</sup> de superficie de construcción;

**II. Director Responsable de Obra "B".-** Para las obras mencionadas en la fracción anterior, además de las que cuentan con superficie mayor a 500 m<sup>2</sup> y menores a 5000 m<sup>2</sup> de construcción;

**III. Director Responsable de Obra "A".-** Además de las señaladas en las fracciones anteriores, para las obras mayor a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción y la obra pública;

**IV. Director Responsable de Conservación de Patrimonio Edificado.-** Para todas las intervenciones, incluida obra pública que se realicen en inmuebles con categoría 1, 2 y 4-Relevante ubicados en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos del Municipio, las que colinden con bienes de valor patrimonial, para mantenimiento, restauración, aseguramiento, reestructuración, integración, reintegración, consolidación, anastilosis, adecuación, introducción de nuevos sistemas de instalaciones y servicios, actualización de sitios históricos y revitalización; y

**V. Corresponsable.-** En la elaboración de estudios técnicos de su especialidad en los tipos que el proyecto ejecutivo y la licencia lo requieran. La intervención del corresponsable especializado será requerida en las construcciones que sean coordinadas por la/el DRO.

Para las obras privadas en inmuebles con categoría 3, 4 y 5 ubicados en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos del Municipio de Puebla, se solicitará la responsiva del DRO y Corresponsables que se necesiten de acuerdo al tipo de obra de que se trate.

**Artículo 669.** La /El Director de Desarrollo Urbano y los servidores públicos encargados de la supervisión de obras y el análisis para la emisión de licencias de construcción deberán tener calidad de DRO o Corresponsable. Adicionalmente, todos las/los funcionarios adscritos a la Dirección deberán recibir capacitación especializada en materia de la legislación y los procedimientos administrativos aplicables, conforme a lo establecido en este Capítulo.

(REFORMADO, P.O. 17 DE FEBRERO DE 2023)

**Artículo 670.-** Para obtener la calidad de DRO y registrarse en el padrón respectivo, las y los aspirantes deben cumplir con los siguientes requisitos:

**Tabla Requisitos DRO. DEROGADA P.O 17 DE FEBRERO DE 2023**

(ADICIONADA, P.O. 17 DE FEBRERO DE 2023)

I. Solicitud dirigida a la CAADROC (Original y una copia simple);

(ADICIONADA, P.O. 17 DE FEBRERO DE 2023)

II. Copia de cédula profesional de licenciatura afín;

(ADICIONADA, P.O. 17 DE FEBRERO DE 2023)

III. Comprobante domiciliario que coincida con el domicilio para notificar;

(ADICIONADA, P.O. 17 DE FEBRERO DE 2023)

IV. Acreditar la pertenencia a un Colegio de Profesionistas.

(ADICIONADA, P.O. 17 DE FEBRERO DE 2023)

V. Dos fotografías recientes tamaño infantil a color.

(ADICIONADA, P.O. 17 DE FEBRERO DE 2023)

VI. Tomar curso de inducción y aprobarlo con calificación mínima de 80%.

**Artículo 671.** La experiencia deberá computarse a partir de la emisión de su carta de pasante, o acreditando haber sido residente de obra, superintendente de construcción, o en su caso director en el sector público o privado de obras.

**(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 672.-** Para obtener la calidad de Corresponsable y registrarse en el padrón respectivo, las y los aspirantes deben cumplir con los siguientes requisitos:

**Tabla de requisitos para Corresponsables.**

Requisitos	
I. Solicitud por escrito ante CAADROC;	√
II. Currículum Vitae;	√
III. Copia simple de identificación oficial;	√
IV. Copia simple de la cédula profesional o Carta de pasante en su caso;	√
V. Ser miembro activo de un Colegio de Profesionistas debidamente registrado ante la Secretaría de Educación Pública;	√
VI. Tomar curso de inducción y aprobarlo con calificación mínima del 80%;	√
VII. Años de experiencia **	5
VIII. Copia simple del título profesional o Carta de pasante en su caso, de acuerdo a la lista siguiente:	√

<p><b>a) Seguridad Estructural:</b> Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Militar, Ingeniero Constructor e Ingeniero Municipal</p>
<p><b>b) Desarrollo Urbano Sustentable:</b> Diseñador Urbano Ambiental Y Urbanista, Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Militar, Ingeniero Constructor e Ingeniero Municipal</p>
<p><b>c) Diseño Arquitectónico:</b> Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Militar, Ingeniero Constructor e Ingeniero Municipal</p>
<p><b>d) Instalaciones Mecánicas:</b> Ingeniero Mecánico, Mecánico Electricista, Ingeniero Civil con especialidad en la materia;</p>
<p><b>e) Instalaciones Eléctricas:</b> Ingeniero Mecánico Electricista, Ingeniero Electricista, o Ingeniero Industrial en Electricidad;</p>
<p><b>f) Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias:</b> Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Militar, Ingeniero Constructor e Ingeniero Municipal, Ingeniero Mecánico o Mecánico Electricista;</p>
<p><b>g) Instalaciones de Gas:</b> Ingeniero Mecánico, Ingeniero Mecánico Electricista, Ingeniero Químico o Ingeniero Químico Industrial, Ingenieros Civiles;</p>
<p>(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)</p> <p><b>h) Geotecnia:</b> Ingeniero arquitecto, Ingeniero civil, Ingeniero militar, Ingeniero constructor, Ingeniero municipal y/o arquitecto; con posgrado en el área de geotecnia o mecánica de suelos***.</p>
<p><b>i) Restauración:</b> Especialización académica correspondiente como restaurador y/o conservador de sitios y monumentos, u otras, afines a la disciplina o experiencia en obras de restauración, o acreditar experiencia en la especialidad a consideración de la CAADROC y del Comité Técnico correspondiente.</p>
<p>** La experiencia deberá computarse a partir de la emisión de su carta de pasante, o acreditando haber sido residente de obra, superintendente de construcción, o en su caso director en el sector público o privado de obras.</p>
<p>(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)</p> <p>*** La experiencia deberá de computarse a partir de la emisión de la cédula y título de maestría.</p>

**Artículo 673.** El curso de inducción para la obtención del registro de DRO y Corresponsable se realizará mínimo en treinta horas en total y debe tener como base las siguientes disposiciones normativas:

I. El marco legal sobre Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano Sustentable, Protección al Ambiente y Construcciones en el Municipio

II. La estructura orgánica de la Dirección

III. El catálogo de servicios que presta la Dirección, la Dirección de MA y la Gerencia

IV. Requisitos establecidos para cada trámite, y

v. Ética profesional.

**Artículo 674.** El comité técnico de cursos y exámenes de la CAADROC podrá proponer los contenidos complementarios que considere pertinentes, así como su duración.

**Artículo 675.** En un término no mayor a cinco días hábiles, contados a partir de que concluya el curso de inducción, se aplicará una evaluación sobre los temas planteados. El contenido de dicha evaluación será propuesta a la CAADROC por el comité técnico de cursos y exámenes en el mes de enero de cada año.

**(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 676.-** Los DRO y los Corresponsables deberán refrendar su registro ante la CAADROC, previo pago de los derechos correspondientes, siempre y cuando no haya sido cancelado por causas imputables a los mismos.

**Artículo 677.** Para obtener el refrendo como DRO y Corresponsable deberá acreditar 12 horas de actualización en su especialidad mediante constancia, también se tomará como actualización la docencia.

En los casos que no haya refrendado en un periodo de tres años, será obligatorio presentar una evaluación de conocimientos en los términos que apruebe la CAADROC.

**Artículo 678.** Para efectos de este Capítulo, se entenderá que un DRO otorga su responsiva en los siguientes casos:

I. Suscriba una solicitud de licencia de construcción y los planos del proyecto correspondiente de una obra a las que hace referencia este Capítulo y cuya ejecución vaya a realizarse directamente por él o por terceras personas, sin que esto elimine la responsabilidad que adquiere al otorgar su responsiva

II. Tome a su cargo la operación y mantenimiento de la obra de edificación, aceptando la responsabilidad de la misma

III. Suscriba el dictamen de seguridad y operación de una obra, y

IV. Suscriba un Dictamen o Constancia de estabilidad o seguridad estructural de una edificación o instalación.

**Artículo 679.** Son obligaciones del DRO:

I. Revisar que el proyecto ejecutivo esté completo y cumpla con todas las normas técnicas y administrativas aplicables al tipo de obra a ejecutar

II. Suscribir la solicitud sobre una obra determinada y emitir manifiesto de responsabilidad mediante el cual bajo protesta de decir verdad exprese y asiente el nombre de todos los técnicos que participaron en la elaboración de los diferentes documentos, así como que estos estén debidamente suscritos por sus ejecutores y que cumplen todas las normas técnicas y de orden administrativo que en este código se establecen

III. Vigilar y coordinar, en su caso, la ejecución de la obra, asegurándose de que la ejecución de la misma se realice conforme al proyecto autorizado y a los alcances de la licencia

IV. Contar con los Corresponsables necesarios para el tipo de obra que se requiera. El DRO deberá comprobar que cada uno de los Corresponsables cuenten con registro vigente ante la CAADROC

v. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Capítulo, debiendo notificar por escrito cualquier cambio al proyecto o incumplimiento a este Capítulo que el propietario del inmueble pretenda realizar sin previa autorización de la Dirección

VI. Llevar y mantener actualizada la bitácora de obra en la versión que corresponda;

**(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

VII. Colocar en un lugar visible de la obra un letrero con dimensiones mínimas de 90 x 60 cm., con el nombre del proyecto (en su caso), alineamiento y número oficial, número y vigencia de la licencia de obra, nombre y número de registro del DRO, nombre y número de registro de los Corresponsables;

VIII. Supervisar la obra mínimo una vez a la semana, registrando los eventos en la bitácora correspondiente

IX. Coadyuvar con el propietario, para que una vez concluida la obra cuente con los planos registrados actualizados del proyecto completo en original, la bitácora, memorias de cálculo, incluyendo los originales de todos los documentos de licencias y permisos, pudiendo conservar un juego de copias de estos documentos X. Refrendar anualmente su registro de DRO

XI. Vigilar que el ejecutor de la obra entregue al propietario, al término de esta, los manuales de operación y mantenimiento cuando corresponda

XII. El DRO notificará por escrito a la Dirección la renuncia voluntaria a su responsiva para lo cual deberá de presentar la carta de motivos que justifiquen su hecho, manifestándola en la bitácora a la fecha de renuncia

XIII. El DRO solo podrá renunciar a su responsabilidad siempre y cuando esta sea antes de que la Dirección expida la constancia de terminación y ocupación de obra, y

XIV. El propietario de una obra puede elegir libremente al DRO, quien puede ser o no el ejecutor de la obra, para tal efecto deberá suscribir y presentar, como documento indispensable para la tramitación de la licencia, un contrato de prestación de servicios en el que se establezcan sus obligaciones de conformidad con lo señalado en el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Puebla, en el formato de su preferencia siendo válido cuando presente las firmas de quien lo celebró.

**Artículo 680.** Se exigirá responsiva de un Corresponsable para obtener licencia de construcción en los siguientes casos:

I. Corresponsable en Seguridad Estructural para las siguientes obras:

a) Grupo A

1. Edificaciones cuya falla estructural podría causar pérdidas económicas, del patrimonio cultural y pérdida de vidas.

2. Edificaciones cuya falla estructural constituyan un peligro por contener sustancias tóxicas o explosivas.

3. Edificaciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana como: hospitales, escuelas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, centrales eléctricas y de telecomunicaciones, estadios, depósitos de sustancias

inflamables o tóxicas, tanques elevados de agua, instalaciones deportivas, edificios públicos, museos o edificios que alojen archivos y registros públicos.

## **b) Grupo B**

**1.** Edificaciones destinadas a viviendas, oficinas, locales comerciales, hoteles, construcciones comerciales e industriales no incluidas en el Grupo A, las que se subdividen en:

### **b.1.1. Subgrupo B1.**

- Edificaciones de más de 30 m de altura habitables o con más de 6,000 m<sup>2</sup> de área total construida, ubicadas en las zonas I y II, señaladas por la dirección.
- Construcciones de más de 15 m de altura o 3,000 m<sup>2</sup> de área total construida en zona III, señaladas por la dirección.
- En ambos casos las áreas se refieren a un solo cuerpo de edificio que cuente con medios propios de desalojo (acceso y escaleras) incluyen las áreas de anexos como pueden ser los propios cuerpos de escaleras. El área de un cuerpo que no cuente con medios propios de desalojo se adicionará a la de aquel otro a través del cual se desaloje.
- Templos, salas de espectáculos, edificios y obras públicas que tengan salas de reunión que puedan alojar más de 200 personas de manera simultánea.

### **b.1.2. Subgrupo B2: Las demás fuera de este grupo.**

**II.** Corresponsable en Desarrollo Urbano Sustentable, cuya actividad y especialización se relacionen con estudios y/o proyectos del entorno urbano:

**a)** Planeación y administración del desarrollo urbano y ordenamiento territorial; movilidad urbana, impacto vial; imagen urbana, paisajismo y patrimonio urbano; impactos y riesgos ambientales, ordenamiento ecológico y vulnerabilidad en los asentamientos humanos; impacto urbano o impacto urbano-ambiental en los siguientes casos:

1. Conjuntos habitacionales a partir de 100 viviendas;
2. Hospitales;
3. Panteones;
4. Clínicas;
5. Centros de Salud;
6. Edificaciones para exhibiciones;
7. Estaciones y terminales de transporte terrestre;
8. Aeropuertos;

9. Estudios cinematográficos y de televisión;
10. Centros comerciales;
11. Instalaciones deportivas;
12. Templos;
13. Salas de espectáculos;
14. Edificios públicos con salas de reunión de más de 200 personas y espacios abiertos de uso público de cualquier magnitud; y
15. Obra pública

**(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**III. Corresponsable en Diseño Arquitectónico.-** cuya actividad y especialización se relacionen con el diseño para los siguientes casos:

- a) Conjuntos Habitacionales a partir de 100 viviendas;
- b) Hospitales;
- c) Panteones;
- d) Clínicas;
- e) Centros de Salud;
- f) Edificaciones para Exhibiciones;
- g) Baños Públicos;
- h) Estaciones y Terminales de Transporte Terrestre;
- i) Aeropuertos;
- j) Estudios Cinematográficos y de Televisión;
- k) Centros Comerciales;
- l) Instalaciones Deportivas;
- m) Templos;
- n) Salas de Espectáculos;
- o) Edificios Públicos con Salas de Reunión de más de 200 Personas;
- p) Espacios abiertos de uso público de cualquier magnitud;
- q) El resto de las edificaciones que tengan más de 2,000 m<sup>2</sup> construidos, o más de 20 m de altura sobre el nivel medio de banqueta o con capacidad para más de 200 concurrentes en locales cerrados o más de 800 concurrentes en locales abiertos;  
y
- r) Obra pública.

**(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**IV. Corresponsables en Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias.-** Para todas aquellas obras cuya superficie, gasto en litros por segundo y el grado de complejidad del proyecto lo requieran, ajustado a lo previsto en la normatividad existente. Su participación estará sujeta a lo establecido en el presente Capítulo.

- a) Conjuntos habitacionales a partir de 100 viviendas;
- b) Baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos;

- c) Hospitales, clínicas, centros de salud públicos y privados;
- d) Aeropuertos;
- e) Edificios públicos;
- f) Industria pesada y mediana;
- g) Plantas o naves industriales;
- h) Cárcamos, bombas e instalaciones deportivas;
- i) Edificios de dormitorios;
- j) Teatros;
- k) Centros de convenciones;
- l) Cines, centros comerciales;
- m) Auditorios;
- n) Instituciones educativas;
- o) Gasolineras;
- p) Mercados;
- q) Hoteles y moteles;
- r) Instalaciones para exhibiciones permanentes; y
- s) Crematorios y panteones;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

v. Corresponsables en Instalaciones Eléctricas.- Para las construcciones mayores de 500 metros cuadrados que cuenten con instalaciones eléctricas en cualquiera de los niveles de tensión de operación cualquiera que sea su uso, público o privado.;

vi. Corresponsables en Instalaciones Mecánicas. En toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales o con escaleras o rampas electromecánicas, compresores, equipos de combustión, subestaciones, acondicionamiento de aire, ecosistemas

(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)

vii. **Corresponsables en Instalaciones de Gas.**- Para los sistemas de distribución de gas natural por ductos y en toda construcción que cuente con instalaciones fijas de aprovechamiento de gas natural o de gas Licuado de Petróleo (L.P.), ya sea con recipientes de almacenamiento fijos o portátiles, instalaciones de gas subterráneas, ya sean en vía pública o propiedad privada, a partir de 10 viviendas;

viii. Corresponsables en Geotecnia. Para aquellas obras que se refieran a los siguientes casos:

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

a) Edificaciones cuya inestabilidad estructural debida a falla por capacidad de carga y/o deformaciones inadmisibles del suelo (estado límite de falla, estado límite de servicio) puedan causar pérdida de vidas y/o pérdidas económicas del patrimonio cultural y de edificaciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, como: hospitales, escuelas, templos, terminales de transporte, estaciones de bomberos, centrales eléctricas y de telecomunicaciones, estadios, tanques elevados de agua,

instalaciones deportivas, edificios públicos, museos o edificios que alojen archivos y registros públicos;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**b)** Edificaciones cuya inestabilidad estructural debida a falla por capacidad de carga y/o deformaciones inadmisibles del suelo (estado límite de falla, estado límite de servicio) constituyan un peligro por contener sustancias toxicas o explosivas;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**c)** En construcciones que, por procedimiento constructivo de excavaciones, los cortes estén estabilizados mediante anclas, muro Milán, muro Berlín o algún otro sistema de contención;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**d)** En construcciones que sean desplantadas mediante cimentaciones profundas, como pilas, pilotes, cajones de cimentación y/o mixtas;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**e)** Construcciones en las cuales sus cimentaciones estén desplantadas en suelos clasificados geotécnicamente como blandos, sueltos y/o rellenos inestables;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**f)** En recimentaciones de edificaciones;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**g)** En mejoramiento de suelos para excavaciones y cimentaciones;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**h)** Inmuebles o estructuras de 4 o más niveles;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**i)** Estructuras desplantadas en terraplenes o en terrenos mecánicamente estabilizados de más de 2 metros de altura;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**j)** Sistemas de captación de agua pluvial para la recarga de los mantos acuíferos (permeabilidad de suelos);

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**k)** Edificaciones donde se tengan cortes a cielo abierto de más de 3 metros de profundidad con o sin construcciones colindantes a las cuales se puedan afectar durante la etapa de construcción, funcionamiento o pongan en peligro servicios públicos como drenaje, agua potable, ductos de energía eléctrica o ductos de hidrocarburos;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**l)** Muros de contención de más de 2 m de altura, y

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**m)** Construcción, rehabilitación y reconstrucción de cualquier obra vial tales como calles, avenidas, bulevares, incluyendo la estructura del pavimento, terracerías, rellenos estructurados, obras complementarias.

(ADICIÓN, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)

**IX. Corresponsable en Restauración.**- Para todas las edificaciones nuevas y existentes dentro del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el Municipio de Puebla, para mantenimiento, restauración, aseguramiento, reestructuración, integración, reintegración, consolidación, anastilosis, adecuación, introducción de nuevos sistemas de instalaciones y servicios, actualización de sitios históricos y revitalización.

**Artículo 681.** Son obligaciones de los Corresponsables las siguientes:

**I.** Revisar conjuntamente con el DRO los proyectos específicos a su especialidad y suscribir el manifiesto de responsabilidad para la obtención de la licencia de construcción de una obra determinada

**II.** Suscribir conjuntamente con el DRO las solicitudes para obtención de licencia de construcción en las obras que le correspondan de acuerdo a su especialidad

**III.** Verificar que la obra cumpla con el proyecto autorizado, respecto a los procedimientos, materiales y normas de calidad que le compete de acuerdo a su especialidad

**IV.** Incluir en el letrero de la obra su nombre y número de registro

**v.** Participar en el registro de la bitácora autorizada por la Dirección

**VI.** Responder ante la Dirección por las violaciones a las normas técnicas aplicables detectadas en las obras en las que haya otorgado su responsiva

**VII.** El Corresponsable notificará por escrito a la Dirección la renuncia voluntaria a su responsiva, para lo cual deberá de presentar la carta de motivos que justifiquen su hecho, manifestándola en la bitácora a la fecha de renuncia, y

VIII. Notificar al DRO, a la CAADROC y en su caso a la Dirección las irregularidades que detecte en la ejecución de la obra y sean distintas a lo autorizado.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 682.** Además de los casos establecidos en el artículo 681, se requerirá responsiva de Corresponsable de las siguientes especialidades:

**A.** Corresponsable en Seguridad Estructural, cuando:

1. Suscriba los planos del proyecto estructural, la memoria de diseño de la cimentación y la estructura

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

2. Suscriba el estudio de mecánica de suelos que se utilizó para el diseño de la cimentación, sistemas de contención, procedimiento de excavación, abatimiento de nivel freático, entre otros y que se establecen en el presente Código;

3. Suscriba un dictamen técnico de estabilidad, o seguridad de una edificación, instalación

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

4. Suscriba una constancia de adecuado comportamiento de la cimentación de la estructura ante capacidad de carga y de formaciones en el suelo.

**B.** Corresponsable Especializado en Desarrollo Urbano Sustentable cuando:

1. Suscriba la memoria y los planos del proyecto urbanístico, movilidad, impacto vial, imagen urbana, paisajismo y patrimonio urbano, impactos y riesgos ambientales, ordenamiento ecológico y vulnerabilidad en los asentamientos humanos.

**C.** Corresponsable Especializado en Diseño Arquitectónico, cuando:

1. Suscriba la memoria y los planos del proyecto urbanístico y/o arquitectónico

2. Suscriba constancia de seguridad estructural nivel I.

**D.** Corresponsable en Instalaciones Hidráulicas, Sanitarias, Eléctricas, Mecánicas y de Gas, cuando:

1. Suscriba conjuntamente con el DRO una solicitud de licencia de construcción

2. Suscriba la memoria de diseño y los planos del proyecto de instalaciones

3. Suscriba los procedimientos sobre la seguridad de las instalaciones

4 . Suscriba constancia de la calidad de los equipos y materiales.

**E. Corresponsable en Geotecnia cuando:**

1. Suscriba conjuntamente con el DRO una solicitud de licencia de construcción
2. Suscriba el estudio de mecánica de suelo que se utilizó para el diseño de la cimentación
3. Suscriba los procedimientos de construcción de la cimentación y el listado de pruebas de control de calidad de los materiales, así como cualquier tipo de pruebas necesarias que se requiera durante la etapa de construcción
4. Suscriba una constancia de adecuado comportamiento de la cimentación de la estructura ante deformaciones en el suelo de cimentación

**Artículo 683.** La intervención del DRO y Corresponsable termina por:

**I. Causas no imputables a las partes:**

- a) Por fallecimiento
- b) Por término del contrato de prestación de servicios celebrado con el propietario
- c) Común acuerdo y
- d) Por término de la obra autorizada por la Dirección.

**II. Causas Imputables a una de las partes:**

- a) Por solicitud expresa del DRO o propietario
- b) Por suspensión, retiro o cancelación del registro

**Artículo 684.** La responsabilidad administrativa del DRO y el Corresponsable concluye a los 5 años contados a partir de la fecha en que la Dirección expida la constancia de terminación de obra.

**Artículo 685.** La CAADROC, se integra jerárquicamente por:

I. Un Presidente, con voz y voto que será el Presidente Municipal representado por el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente

II. Un Vicepresidente ejecutivo con voz y voto elegido por las y los miembros de la CAADROC

III. Un Secretario Técnico con voz y voto

IV. Un vocal con voz y voto que será la/el Regidor Presidente de la Comisión de Infraestructura del H. Ayuntamiento

V. Un vocal con voz y voto que será representante de cada uno de los siguientes organismos:

a) Colegio de Ingenieros Civiles.

b) Colegio de Arquitectos.

c) Colegio de Ingenieros Mecánicos y Electricistas.

(REFORMADO P.O. 11 DE OCTUBRE DE 2019)

VI. Los Colegios de Profesionistas a que se refiere esta fracción y otros, cuya actividad profesional se encuentre relacionada con la edificación, deberán estar registrados ante la Dirección y acreditar su inscripción en la Secretaría de Educación Pública Federal o Estatal conforme a las normas y procedimientos de la Ley Reglamentaria del Artículo 5° Constitucional, relativo al ejercicio de las Profesiones en la Ciudad de México y

VII. Un vocal con voz y voto que será representante de cada uno de los siguientes Consejos de Participación Ciudadana:

a) De Desarrollo Urbano.

b) De Ecología.

c) Del Centro Histórico y Patrimonio Cultural.

d) De Obras y Servicios Públicos.

e) De Movilidad.

**Artículo 686.** El funcionamiento de la CAADROC deberá observar las siguientes consideraciones:

I. Todos los cargos de la CAADROC deberán ser representados por un titular y en sus ausencias por un suplente;

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

II. Todos los miembros de la CAADROC deberán tener registro de DRO o Corresponsable, a excepción de los mencionados en las fracciones I, IV y VII de este artículo;

III. El periodo para la gestión de los representantes de Colegios y de los Consejos Ciudadanos será por dos años y podrán ser ratificados para el periodo inmediato siguiente sin que el total de su gestión exceda de cuatro años, haya sido como titular o suplente

IV. En la última reunión del mes de septiembre del año par, el Secretario Técnico solicitará por escrito a los Colegios y Consejos el listado de sus representantes titulares y suplentes, tanto de la CAADROC como de los comités técnicos para su votación

v. La/El Secretario Técnico debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser servidor público adscrito a la Dirección con perfil técnico de DRO o Corresponsable
- b) Ser designado por el Presidente de la CAADROC en la segunda sesión del mes de octubre
- c) Permanecerá en dicho cargo durante el periodo de la administración municipal.

VI. Los miembros de la CAADROC no podrán formar parte de los comités técnicos y de apoyo

VII. Las sesiones de la CAADROC serán válidas cuando asistan por lo menos el cincuenta por ciento más uno de los representantes de las instituciones mencionadas, siendo obligatorias las decisiones que se tomen en dichas sesiones para los miembros ausentes debidamente convocados, y

VIII. La Dirección creará y administrará el Padrón de DRO y Corresponsables, que se integrará por:

- a) Número de Registro
- b) Datos Generales
- c) Historial de Licencias
- d) Licencias Vigentes
- e) Registro de sanciones impuestas por incumplimiento.

La Dirección garantizará la publicación del padrón de DRO y Corresponsables en los términos de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

**Artículo 687.** La CAADROC tiene las siguientes atribuciones:

- I. Conocer las solicitudes de las y los aspirantes a obtener o refrendar el registro como DRO o Corresponsable
- II. Validar el dictamen emitido por el comité técnico de apoyo sobre el cumplimiento de los requisitos señalados en el presente título y aprobar el otorgamiento de su registro
- III. Conocer el registro de las licencias de construcción concedidas a cada DRO y Corresponsable
- IV. Emitir opinión sobre la actuación de las/los DRO y Corresponsables, dentro del procedimiento para la determinación de infracciones cometidas en obras establecido en el presente Capítulo
- V. Vigilar la actuación de las/los DRO durante el proceso de ejecución de las obras para las cuales haya sido extendida su responsiva, para lo cual se podrá auxiliar de las unidades administrativas del H. Ayuntamiento en la materia
- VI. Exponer sus consideraciones y propuestas en relación a todos aquellos artículos previstos en este Capítulo
- VII. Promover cursos de capacitación, actualización o de educación continua con organismos especializados o instituciones de nivel superior
- VIII. Proponer a la Comisión las normas técnicas, manuales de procedimientos sobre procesos constructivos y lineamientos para el funcionamiento de la misma

CAADROC, así como procedimientos para asegurar la actualización continua de los profesionales registrados, y en su caso, los mecanismos de certificación

**IX.** Crear Comités Técnicos y de Apoyo integrados por profesionales de reconocida experiencia y capacidad técnica, propuestos por los Colegios de Profesionistas y en su caso por los Consejos de Participación Ciudadana, aprobados por la CAADROC, cuyo funcionamiento se sujetará a los lineamientos de los comités técnicos vigentes y se establecerán de la siguiente forma:

- a) Comité de Apoyo a DRO y Corresponsables
- b) Comité de Admisión
- c) Comité de Cursos y Exámenes y
- d) Comité de Reglamentos.

**X.** Emitir opinión sobre las obras que a su consideración y por sus características constructivas o de impacto público puedan afectar la traza urbana, los usos, las costumbres o la seguridad de la ciudadanía y

(REFORMA, P.O. 11 DE OCTUBRE DE 2019)

**XI.** Validar las listas oficiales de DRO y Corresponsables, conforme a los procedimientos establecidos en este Capítulo, en términos de lo dispuesto por la Ley Reglamentaria del artículo 5º Constitucional, relativo al ejercicio de las Profesiones en la Ciudad de México.

**Artículo 688.** Los Comités Técnicos señalados en el artículo anterior quedarán integrados de la siguiente forma:

(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)

**I.** El Comité Técnico de Admisión, estará integrado por un mínimo de tres DRO “A”;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**II.** Los Comités Técnicos de Apoyo de Corresponsables en Seguridad Estructural, Desarrollo Urbano Sustentable, Diseño Arquitectónico, Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, Instalaciones Eléctricas, Instalaciones Mecánicas, Instalaciones de Gas, Geotecnia y Restauración, se formarán cada cual, con tres profesionales especialistas en la correspondiente disciplina;

**III.** El Comité Técnico de cursos y exámenes, estará integrado por tres profesionales cuyo registro tenga una antigüedad mínima de cinco años, y

**IV.** El Comité Técnico de reglamentos estará integrado por tres profesionales cuyo registro tenga una antigüedad mínima de cinco años.

## **DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

**Artículo 689.** La participación ciudadana es un derecho constitucional y se llevará a cabo a través de los mecanismos establecidos en la Ley Orgánica Municipal y el Capítulo 8 del presente COREMUN, en las actividades de creación y actualización de los instrumentos administrativos que permitan el cumplimiento de sus funciones, así como en la evaluación de su aplicación, con la colaboración de la unidad administrativa de la Contraloría Municipal que desempeña las funciones de contraloría social y/o ciudadana de conformidad con la normativa aplicable.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 690.** La reforma del presente Libro seguirá el proceso reglamentario señalado en la Ley Orgánica Municipal y el Reglamento Interior de Cabildo y Comisiones del H. Ayuntamiento, pero para su dictaminación el H. Ayuntamiento, a través de la Comisión, emitirá una convocatoria, en la que se establecerán los medios y horarios para recibir las propuestas que se formulen, a más tardar el mes de febrero de cada cuatro años, en la que se invite al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, los Consejos de Participación Ciudadana de Desarrollo Urbano, Ecología, Obras y Servicios Públicos, Centro Histórico y Patrimonio Edificado, a los Colegios de profesionistas registrados ante la Dirección la CAADROC, las Cámaras empresariales de la industria de la construcción y promoción de la vivienda, las universidades públicas y privadas las dependencias y organismos de la administración pública municipal y público en general sobre los siguientes aspectos:

I. Actualización

II. Aplicabilidad, y

III. Efectividad.

La propuesta deberá presentarse durante el mes de marzo por escrito y deberá contener la fundamentación y justificación que la genere. Sobre las propuestas recibidas recaerá una respuesta respecto a la pertinencia de considerarla en la propuesta.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Aunado a lo anterior, la Comisión podrá considerar propuestas de reforma que le sean presentadas por parte de cualquier organismo legalmente constituido o en el caso de que exista la necesidad de adecuar la normativa municipal conforme a la legislación federal o estatal. Debiendo de iniciar el procedimiento para su aprobación, de conformidad a la normativa, consultado las opiniones de los organismos y entidades mencionados en el

primer acápite, las cuales serán valoradas, sin que sea obligatoria su inclusión en las reformas o modificaciones al Libro Tercero del presente Código y este Capítulo.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 690 Bis.** Para impulsar la participación ciudadana en el seguimiento de las acciones establecidas en los instrumentos de planeación, la autoridad municipal impulsará la creación de observatorios ciudadanos urbanos, los cuales tendrán las atribuciones que se determinen en los lineamientos de su creación y operación; atribuciones que serán acordes a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, y sus respectivos reglamentos.

## **DE LA DENUNCIA CIUDADANA**

**Artículo 691.** Se reconoce el derecho de toda persona para denunciar ante la Dirección la realización de actos que contravengan notoriamente las disposiciones señaladas en el presente Capítulo, sus normas técnicas, el PMDUS y los programas parciales que de él deriven.

Las denuncias deberán presentarse por escrito, telefónicamente o por cualquier otro medio que el H. Ayuntamiento establezca para tal efecto, bastando para darle curso al señalamiento los datos necesarios que permitan determinar la ubicación del inmueble, así como el nombre y domicilio del denunciante, en su caso, siendo obligación de la Dirección suplir de oficio la deficiencia de la queja, por lo que deberá acordar el inicio del procedimiento conducente, en un plazo no mayor a dos días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del aviso, de conformidad con los procedimientos señalados en los artículos 701 y 705 del presente Capítulo.

La Dirección notificará por escrito al promovente sobre las acciones realizadas una vez que hayan sido tomadas.

## **DE LOS BENEFICIOS FISCALES**

**Artículo 692.** Para efectos del presente Capítulo el H. Ayuntamiento promoverá el otorgamiento de estímulos fiscales en materia de Desarrollo Urbano que considere prioritarios, mismos que deberán ajustarse a lo establecido en el Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla y su reglamento estos podrán contemplarse en la Ley de Ingresos del Municipio de Puebla para el ejercicio fiscal correspondiente fiscal o en el Acuerdo de Cabildo respectivo.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 693.** El H. Ayuntamiento promoverá que los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el Municipio realicen las obras que permitan su conservación en buen estado, otorgándoles los siguientes beneficios fiscales, en términos de lo establecido en la

Ley de Ingresos del Municipio de Puebla para el Ejercicio Fiscal correspondiente y el Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla:

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

I. Descuento del 100% del importe de los derechos derivados de la tramitación de las licencias y autorizaciones de construcción;

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

II. Descuento del 100% del importe del impuesto predial a aquellos inmuebles que se identifiquen con las categorías C1, C2 y C4 que los mantengan conservados o en su caso los restauren, incluyendo los que se encuentren en proceso de intervención, y

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

III. Descuento del 50% del importe de los demás derechos y contribuciones que se deriven del uso de dichos inmuebles que le correspondan cobrar a las autoridades municipales.

**Artículo 694.** Los propietarios o poseedores de inmuebles en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el Municipio que decidan realizar obras de revitalización, restauración, reintegración, reconstrucción, adecuación y ampliación para acceder a los beneficios fiscales establecidos en este título deberán acreditar los siguientes puntos:

- I. Contar con toda la documentación, permisos y licencias requeridos por la normatividad aplicable
- II. Cumplir con las disposiciones señaladas en la normatividad existente cuando:
  - a) El inmueble de referencia sea un Monumento Histórico o Artístico
  - b) Sea un inmueble colindante a cualquiera de los señalados en el inciso anterior y
  - c) Se encuentre localizado dentro de las zonas referidas en el presente artículo.

**Artículo 695.** En caso de incumplimiento por parte del interesado a cualesquiera de las disposiciones relativas al Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el Municipio, el H. Ayuntamiento revocará los beneficios otorgados, procediéndose en consecuencia a la determinación de los créditos fiscales a que haya lugar.

Toda resolución de revocación de beneficios fiscales deberá notificarse por escrito al propietario o poseedor.

**Artículo 696.** El H. Ayuntamiento utilizará los instrumentos económicos de política ambiental para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del

medio ambiente con criterios de sustentabilidad, utilizando los instrumentos económicos de la siguiente manera:

**I. Instrumentos de carácter fiscal:** se otorgarán a los propietarios de predios en los que se realicen actividades de protección al ambiente, investigación ambiental o utilicen mecanismos, equipos y tecnologías que reduzcan, eviten o controlen la contaminación ambiental, asimismo serán también beneficiarias las personas que manejen e inviertan en las Zonas de Preservación Ecológica de los centros de población bajo las siguientes bases:

- a) Solo pueden realizarse exenciones o estímulos fiscales en relación con los impuestos y derechos que establezca la Ley de Ingresos del Municipio de Puebla para el ejercicio fiscal correspondiente
- b) Las personas que promuevan el gozo de este instrumento económico deberán presentar solicitud por escrito ante la Dirección de MA
- c) La Dirección de MA emitirá un dictamen respecto a las actividades o acciones con las que el promovente solicita el estímulo fiscal, que contenga los elementos técnicos en relación para otorgar o negar dicho beneficio económico y
- d) Las exenciones o estímulos de impuestos y derechos deben aplicarse en los términos del Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla y la Ley de Ingresos del Municipio de Puebla para el ejercicio fiscal correspondiente.

**II. Instrumentos Financieros:** estos quedarán enmarcados por créditos, fondos o fideicomisos bajo las siguientes bases:

- a) El Ayuntamiento creará un fondo ambiental, que junto con las aportaciones de los diferentes niveles de gobierno, los sectores privado y social se destinará para la aplicación de la política ambiental y los instrumentos de la misma.
- b) El H. Ayuntamiento podrá crear los fideicomisos que considere pertinentes para lograr la consecución de los programas que establezca el Plan de Gestión Ambiental.

## **DE LA VERIFICACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRA**

### **REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 697.-** Para el cumplimiento de sus facultades de inspección, vigilancia y control del desarrollo urbano, la Dirección substanciará procedimientos

administrativos encaminados a determinar probables infracciones y la aplicación de sanciones para lo cual realizará a través del personal designado lo siguiente:

- I. Diligencia de inspección y verificación a las obras terminadas; y
- II. Diligencia de inspección y supervisión a las obras en proceso.

Para tal efecto las diligencias señaladas en las fracciones anteriores, se practicarán, en las obras en proceso y obras terminadas, fraccionamientos, cambios de uso de suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que violen la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, los Programas de Desarrollo Urbano aplicables y el presente Código.

La actuación de la Dirección podrá ser de forma oficiosa, o a través de denuncia ciudadana contemplada en la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla y el presente Capítulo.

**Artículo 698.** El artículo anterior, se implementará sin demérito de las facultades revisoras de la Contraloría Municipal, quien de igual manera podrá practicar auditorías y revisiones a obra pública en proceso y terminada. Los contratistas estarán obligados a dar acceso al personal designado para tal efecto, así como proporcionará la documentación legalmente solicitada

**REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 699.-** La diligencia de inspección y verificación a las obras terminadas tiene como objetivo que la autoridad constate que la acción urbanística o la edificación se haya realizado en apego a los términos de la licencia emitida por la autoridad competente y si cumple con la normatividad aplicable.

**REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 700.-** La diligencia de inspección y supervisión a las obras en proceso tiene como objetivo que la autoridad constate en el sitio, la ejecución de la obra con apego a los términos de la licencia emitida por la autoridad competente; se cumplan con las condicionantes determinadas en la licencia de uso de suelo y cuente con las medidas de seguridad e higiene establecidas en el COREMUN.

**REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 701.** Las diligencias de inspección y verificación a las obras terminadas se desahogarán de la siguiente forma:

- I. Cuando el Director de Desarrollo Urbano tenga conocimiento de una queja ciudadana o denuncia popular por los medios oficiales, designará a un supervisor adscrito a la Dirección a visitar el sitio, supervisar la obra y realizar las

consultas necesarias al archivo documental y cartográfico, ya sea físico o digital, mediante una orden por escrito, que deberá estar fundada y motivada, en la que exprese los datos de ubicación de la obra terminada y estar dirigida de manera genérica al propietario, poseedor o responsable de la construcción

II. La/El supervisor asignado consultará en el archivo documental y cartográfico ya sea físico o digital de la Dirección si la obra cuenta con licencia de uso de suelo y licencia de construcción, la fecha, los términos y condicionantes en que fueron expedidas.

En caso de que la obra no cuente con licencias, verificará si la obra es factible de regularizarse de conformidad con el uso de suelo determinado en el PMDUS la factibilidad de la construcción dependerá de la revisión de los documentos que en su oportunidad presente el propietario o poseedor y de las características de la misma construcción

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

III. En el caso de que la/el supervisor detecte que la obra no cuenta con licencia de construcción, se trate de un espacio público, o inmuebles ubicados en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos del Municipio de Puebla que sean categorías, 1, 2 y 4-Relevante, lo comunicará al Director, quien expedirá la orden de clausura, como medida de seguridad de inmediata ejecución, con carácter temporal preventivo, de conformidad con el procedimiento señalado en el artículo 708, sin que medie la visita al sitio señalada en las fracciones siguientes;

IV. Posteriormente, la/el supervisor se presentará en el sitio de la obra, se identificará, exhibirá la orden de visita a la persona con quien se entiende la diligencia, solicitará a este que se identifique y le pedirá que nombre libremente dos testigos que lo asistan.

a) En caso de que al momento de visitar el sitio de la obra el supervisor no encuentre al propietario o poseedor, dejará un citatorio para que, a más tardar al día siguiente en horas hábiles, se pueda realizar dicha diligencia, y en caso de que no acuda a la misma, se entenderá con cualquier persona que se encuentre en el lugar a inspeccionar

b) Cuando en el sitio de la obra no se encuentre persona que reciba el citatorio, se dejará pegado en lugar visible

c) Si dentro de la obra se encuentra una persona que no acredite su personalidad, y además se niegue a recibir el citatorio, se iniciará la verificación, asentando esta circunstancia en el acta administrativa

d) En caso de que la persona con quien se entiende la diligencia se niegue a nombrar a los testigos o los designados se negaran a serlo, se asentará en el acta administrativa y

e) La persona con quien se entiende la diligencia está obligada a permitir al inspector el acceso a la construcción sujeta a la visita y a proporcionar la información y documentación que les sea requerida.

**V.** Enseguida la/el supervisor iniciará la verificación ocular de la obra, levantando un reporte sobre las características de la edificación, que se mencionan a continuación:

- a) La ubicación espacial del predio
- b) El uso que se le está dando al predio
- c) El tipo de construcción de que se trate
- d) El volumen de dicha construcción y
- e) El estado de conservación de la construcción.

El reporte formará parte del acta administrativa que el inspector debe levantar para hacer constar la diligencia.

**VI.** La/El supervisor dará oportunidad al propietario o poseedor para manifestar lo que a su derecho convenga, bajo protesta de decir verdad, en relación a los hechos asentados en el acta administrativa, o bien, a ejercer su derecho a reservarse la manifestación ambos casos se expresarán en el acta, y

**VII.** La/El supervisor, el visitado y en su caso, los testigos, firmarán de conformidad el acta administrativa y se entregará una copia al visitado.

Si el visitado o los testigos se niegan a firmar el acta o se niegan a recibir la copia de la misma, ambas circunstancias se asentarán al final del acto, sin que afecte su validez y valor probatorio.

La/ El supervisor solicitará la presentación de los documentos originales que acrediten la personalidad, la propiedad, la posesión o las licencias de uso de suelo y construcción, para lo que el propietario o poseedor podrá presentarlos para su cotejo en el momento de la visita, o en su defecto, podrá manifestar que los presentará dentro del término que se le concede para presentar pruebas en las oficinas de la Dirección.

**Artículo 702.** El propietario o poseedor contará con un término de tres días hábiles, que comenzarán a correr a partir del día siguiente en que se realice la visita, para:

- I. Iniciar el trámite administrativo, en caso de que la obra terminada no cuente con licencias pero sea factible de regularizar, sin que sea obligatorio para la autoridad aceptar las características de la construcción que violen las disposiciones técnicas establecidas en el presente Capítulo y sus normas técnicas
- II. Realizar las correcciones técnicas de las anomalías detectadas
- III. Realizar manifestaciones que a su derecho convenga, oponer excepciones o en su caso exhibir las pruebas de documentación que considere pertinentes a fin de desvirtuar los hechos asentados en el acta administrativa correspondiente, y
- IV. Pagar las sanciones económicas que le generen las infracciones detectadas.

**Artículo 702 Bis. Se Deroga.**

**Artículo 702 Ter. Se Deroga.**

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 703.-** Transcurrido el término sin que el propietario o poseedor haya dado cumplimiento al artículo 702, el Director ordenará la clausura temporal de la obra, como medida de seguridad de inmediata ejecución, con carácter temporal preventivo, de conformidad con el procedimiento señalado en el artículo 708 del presente Capítulo.

**Artículo 704.** Las personas que se autocorrijan espontáneamente, es decir, sin mediar requerimiento o inspección de la autoridad, no serán acreedoras a multas o sanción por no contar con licencias, pero no implicará la condonación de derechos, contribuciones o cualquier otro pago por la regularización de la obra.

Sin embargo, la autoridad sancionará las infracciones cometidas por construcciones realizadas en contravención de las disposiciones técnicas establecidas en el PMDUS, en el presente Capítulo y sus NTC.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 705.** La diligencia de inspección y supervisión de obras en proceso se desahogará de la siguiente forma:

- I. Todas las obras de construcción en proceso, ya sean públicas o privadas, deberán ser supervisadas por la Dirección hasta su terminación en el procedimiento señalado en el presente Capítulo

**II.** La Dirección indicará en la licencia de construcción el tipo de bitácora autorizada para cada obra. Esta bitácora deberá mantenerse actualizada y su liberación servirá para la expedición de la constancia de terminación de obra

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**III.** El Procedimiento de supervisión de obras en proceso se iniciará por los tres supuestos siguientes:

**a.** Para el seguimiento programado de obras con licencia emitida por la Dirección.

**b.** Para la atención de quejas ciudadanas o denuncia popular en obras que cuenten o no con licencia emitida por la Dirección.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**c.** Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso de suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que violen la normativa en materia urbana de competencia municipal que originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, la autoridad actuará en forma oficiosa.

**IV.** Para el inicio del procedimiento en los casos señalados en la fracción anterior, el Director de Desarrollo Urbano designará a un supervisor adscrito a la Dirección a visitar el sitio, supervisar la obra y realizar las consultas necesarias al archivo documental y cartográfico ya sea físico o digital, mediante una orden por escrito, que deberá estar fundada y motivada, en la que exprese los datos de ubicación de la obra terminada y estar dirigida de manera genérica al propietario, poseedor, o responsable de la construcción

La orden de supervisión será única, por cada obra y se expedirá al inicio del procedimiento administrativo, no se requiere una orden por cada visita.

El cambio de designación de supervisor constará por escrito y deberá contener los mismos datos que la orden emitida anteriormente.

**V.** En el caso de los procedimientos iniciados por queja o denuncia, el supervisor asignado consultará en el archivo documental y cartográfico, ya sea físico o digital de la Dirección si la obra cuenta con licencia de uso de suelo y licencia de construcción, la fecha, los términos y condicionantes en que fueron expedidas.

Si la obra no cuenta con licencias, verificará si ésta es factible de regularizarse de conformidad con el uso de suelo determinado en el PMDUS la factibilidad de la construcción dependerá de la revisión de los documentos que en su oportunidad presente el propietario o poseedor y de las características de la misma construcción

(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)

**VI.** En el caso de que el supervisor detecte que la obra no cuenta con licencia de construcción, se trate de un espacio público, o inmuebles ubicados en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos del Municipio de Puebla que sean categorías, 1, 2 y 4-Relevante, lo comunicará al Director, quien expedirá la orden de clausura, como medida de seguridad de inmediata ejecución, con carácter temporal preventivo, de conformidad con el procedimiento señalado en el artículo 708 sin que medie la visita al sitio señalada en las fracciones siguientes;

**VII.** Posteriormente, el supervisor se presentará en el sitio de la obra, se identificará, exhibirá la orden de visita a la persona con quien se entiende la diligencia, solicitará a éste que se identifique y le pedirá que nombre libremente dos testigos que lo asistan.

a) En caso de que al momento de visitar el sitio de la obra, el supervisor no encuentre al propietario, representante legal o DRO, dejará un citatorio para que a más tardar al día siguiente en horas hábiles se puede realizar dicha diligencia y en caso de que no acuda a la misma, se entenderá con cualquier persona que se encuentre en el lugar a inspeccionar

b) Cuando en el sitio de la obra no se encuentre persona que reciba el citatorio se dejará pegado en lugar visible

c) En caso de que la persona con quien se entiende la diligencia se niegue a nombrar a los testigos o los designados se negaran a serlo, el supervisor podrá asignarlos y se asentará en el acta administrativa y

d) La persona con quien se entiende la diligencia está obligada a permitir al supervisor el acceso a la construcción sujeta a la visita y a proporcionar la información y documentación que les sea requerida.

**VIII.** Enseguida el inspector iniciará la verificación ocular de la obra, levantando un reporte sobre las características de la edificación, que se mencionan a continuación:

a) Letrero de identificación de la obra

b) Avance físico de la obra

c) Si la etapa de construcción en que se encuentra coincide con el proyecto autorizada

- d) El cumplimiento de las condicionantes señaladas en la licencia de uso de suelo y la licencia de construcción y
- e) Las demás que sean de notoria trascendencia.

El reporte formará parte del acta administrativa que el inspector debe levantar para hacer constar la diligencia.

IX. La/El supervisor dará oportunidad al propietario, representante legal o DRO, para manifestar lo que a su derecho convenga, bajo protesta de decir verdad, en relación a los hechos asentados en el acta administrativa, o bien a ejercer su derecho a reservarse la manifestación ambos casos se expresarán en el acta

X. La/El supervisor, el visitado y en su caso, los testigos firmarán de conformidad el acta administrativa y se entregará una copia al visitado.

Si el visitado o los testigos se niegan a firmar el acta o se niegan a recibir la copia de la misma, ambas circunstancias se asentarán al final del acto, sin que afecte su validez y valor probatorio.

Cada visita se asentará en un acta administrativa y cuando proceda en la bitácora de obra autorizada.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 706.-** En caso de que en la diligencia de inspección y supervisión se hayan detectado anomalías en el proceso constructivo, o diferencias entre el proyecto autorizado y la etapa en que se encuentra la construcción asentadas en el acta administrativa y en la bitácora autorizada por la Dirección, el visitado tendrá un término de tres días hábiles contados a partir del día siguiente a aquél en el que se practique la visita para realizar las siguientes acciones:

I. Realizar las correcciones técnicas de las anomalías detectadas, y

II. Realizar manifestaciones que a su derecho convenga, oponer excepciones o en su caso exhibir las pruebas de documentación que considere pertinentes a fin de desvirtuar los hechos asentados en el acta administrativa correspondiente.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 707.-** Si el visitado no da cumplimiento en el plazo señalado en el artículo anterior, se ordenará la suspensión de la obra, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 708 del presente Capítulo. En caso de que la obra cuente con DRO se dará vista del procedimiento a la CAADROC.

## **Artículo 707 Bis. Se Deroga.**

**Artículo 708.** El Director ordenará al supervisor que lleve a cabo la clausura temporal de las obras que se encuentren en los supuestos establecidos en los artículos 703 y 707 del presente Capítulo, de la siguiente manera:

- I. El supervisor designado se presentará en el sitio de la obra
- II. Exhibirá la orden escrita a la persona con quien entienda la diligencia
- III. Colocará en lugar visible el o los sellos necesarios de acuerdo al tamaño de la obra, que contengan la palabra “CLAUSURADO” y el fundamento que lo motiva, y
- IV. Levantará acta circunstanciada de los hechos ocurridos en la diligencia, firmará y solicitará la firma de la persona con quien entienda la diligencia y de los testigos. En caso de que éstos se nieguen a firmar o recibir la copia del acta, se dejará pegada en lugar visible.

**Artículo 709.** La clausura temporal se llevará cabo aún cuando no se encuentre nadie en la obra o bien la persona que se encuentre se niegue a participar en la misma, asentando dicha circunstancia en el acta administrativa, en la cual se le concederá el periodo de cinco días para manifestar lo que a su derecho convenga, o poner excepciones o en su caso exhibir las pruebas que considere pertinentes a fin de desvirtuar los hechos asentados.

**Artículo 710.** Una vez realizada la diligencia de clausura temporal el Director resolverá en un término de cinco días hábiles, sobre la determinación de las infracciones cometidas y las sanciones que le correspondan.

**Artículo 711.** La clausura temporal quedará sin efectos por resolución del Director previo procedimiento administrativo señalado en el presente Capítulo, hasta entonces se retirará el sello colocado mediante diligencia realizada por el supervisor quien levantará acta administrativa.

**Artículo 712.** En caso de que la autoridad tenga conocimiento de que el sello fue retirado, dañado o destruido, se hará una inspección ocular que se asentará en acta administrativa y se le dará vista a la Sindicatura Municipal en un término de tres días hábiles posteriores a la diligencia para los efectos legales que procedan.

**Artículo 713.** Cuando la Dirección tenga conocimiento de una obra terminada o en proceso, pública o privada, que por su estado o características represente un riesgo para personas o bienes o se encuentre en el Centro Histórico, Áreas

Patrimoniales y Monumentos en el Municipio, ordenará se apliquen cualquiera de las siguientes medidas de seguridad:

I. La suspensión inmediata de los trabajos de construcción cuya realización provoque o esté provocando riesgo, indicando al propietario o poseedor cuáles son los trabajos o acciones necesarias para evitarlo, debiéndose efectuar de manera segura e inmediata

II. Las acciones, reparaciones, obras de aseguramiento o trabajos necesarios, para evitar riesgos

III. La evacuación, desocupación o desalojo de los inmuebles, por parte de los residentes del área sujeta a riesgo, en los plazos fijados en los dictámenes correspondientes permitiendo su ocupación una vez controlado o cancelado el riesgo

IV. Retiro de instalaciones y/o de materiales peligrosos

V. Prohibición de ocupar edificaciones, obras, predios, construcciones o instalaciones donde exista un riesgo, hasta su corrección y control

VI. La demolición de edificaciones, obras, construcciones o instalaciones riesgosas, monumentos históricos, artísticos, arqueológicos y arquitectura vernácula, y

VII. Las demás medidas urgentes de seguridad que previo dictamen señale la UOMPC y la Dirección en forma autónoma o coordinada con cualquier otra dependencia o entidad paraestatal.

**Artículo 714.** Las medidas de seguridad señaladas en el artículo anterior serán notificadas al propietario, poseedor o responsable de la obra, quien deberá ejecutarlas de manera inmediata bajo su responsabilidad y costo.

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2021)

**Artículo 715.** En caso de que el propietario se niegue a ejecutar las medidas de seguridad, el Director de Desarrollo Urbano hará del conocimiento de la Dirección de Obras de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos, la Secretaría de Gobernación y la Secretaría de Seguridad Ciudadana para solicitar su intervención, con el objetivo de controlar, mitigar, o dar fin a la situación de riesgo.

**Artículo 716.** Las medidas de seguridad señaladas en el artículo 713 se refieren únicamente a obras en proceso o terminadas y se determinarán sin perjuicio de los procedimientos que realice la UOMPC en el ámbito de su competencia.

**Artículo 717.** Una vez controlada, mitigada o terminada la situación de riesgo, se iniciará el procedimiento administrativo para la determinación de probables infracciones determinados en el artículo 697 según la obra de que se trate.

## DE LAS SANCIONES

**Artículo 718.** Las sanciones aplicables por actos contrarios a las disposiciones normativas establecidas en el presente Capítulo, el PMDUS y los Programas Parciales vigentes que de él deriven, previo procedimiento administrativo, son las siguientes:

Tabla Sanciones.

TIPO DE INFRACCIÓN	RESPONSABLE	SANCIÓN
<p>(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)</p> <p><b>I.</b> Provocar el deterioro o ruina total o parcial de los inmuebles ubicados en el Centro Histórico, de las Áreas Patrimoniales y de los Monumentos Aislados, por demolición sin licencia emitida por autoridad competente, abandono, descuido y/o la omisión de acciones de reparación, mantenimiento y conservación, que pertenezcan a la categoría C1, C2 y C4 relevante.</p>	<p><b>I.I</b> Propietario o poseedor y fraccionador o desarrollador de vivienda, DRO en cualquiera de sus categorías y corresponsable.</p>	<p><b>I.I.I</b> La que determine la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas.</p> <p>(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)</p> <p><b>I.I.II</b> Multa del 15 al 30% del valor catastral del inmueble afectado.</p>
<p><b>II.</b> Realizar cualquier acción urbanística, tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como: Subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, edificación de conjuntos habitacionales o urbanizaciones en general, construcción, instalación y/o demolición sin licencia emitida por autoridad competente.</p>	<p><b>II.I.</b> Propietario o poseedor y fraccionador o desarrollador de vivienda.</p>	<p><b>II.I.I.</b> En obras factibles de regularizar:</p> <p>a) Suspensión temporal de los trabajos hasta que se obtenga la licencia de construcción cumpliendo con lo estipulado en el marco Normativo del PMDUS y Ley de Ingresos Vigente y</p> <p>b) Demolición de construcciones y/o retiro de instalaciones terminadas o en proceso que no cumplan con las disposiciones técnicas señaladas en el marco legal aplicable, a cargo y cuenta del poseedor o propietario.</p>

		<p><b>II.I.II.</b>En obras que no son factibles de regularizar:</p> <p><b>a)</b> Clausura definitiva de los trabajos de construcción o instalación</p> <p><b>b)</b> Demolición de construcciones y/o retiro de instalaciones terminadas o en proceso realizadas sin licencia y que no cumplan con las disposiciones técnicas señaladas en el marco legal aplicable a cargo y cuenta del poseedor o propietario y</p> <p>(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)</p> <p><b>c)</b> Propietario o poseedor.- Multa de 20 a 30 veces el valor diario de la UMA por cualquier tipo de obra.</p> <p>(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) Fraccionador o desarrollador de vivienda de 2 a 5 veces el importe de los derechos de licencia de obra menor o de 5 a 10 veces el importe de los derechos de la licencia de obra mayor.</p> <p>(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) Propietario o poseedor y fraccionador o desarrollador de vivienda.- por construir en espacio público. Multa de 200 hasta 300 veces el valor diario de la UMA</p>
--	--	--

<p><b>III.</b> Realizar cualquier acción urbanística dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, utilizando un predio con uso de suelo distinto al permitido en el PMDUS, vigente.</p>	<p><b>III.I.</b> Propietario o poseedor y fraccionador o desarrollador de vivienda.</p>	<p><b>III.I.I.</b></p> <p>a) Clausura definitiva de las actividades que se realicen en contravención al uso de suelo permitido</p> <p>b) En su caso, demolición de construcciones y/o retiro de instalaciones, terminadas o en proceso que no cumplan con las disposiciones técnicas señaladas en el marco legal aplicable a cargo y cuenta del poseedor o propietario y</p> <p>(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)</p> <p>c) Multa de 20 a 30 veces el valor diario de la UMA.</p>
<p><b>IV.</b> Realizar cualquier acción urbanística, en áreas urbanas o urbanizables de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición, reconstrucción de inmuebles o de instalación, con características diferentes al proyecto autorizado en la licencia emitida por autoridad competente.</p>	<p><b>IV.I.</b> Propietario o poseedor y fraccionador o desarrollador de vivienda.</p>	<p><b>IV.I.I.</b></p> <p>a) Clausura definitiva de las acciones urbanísticas, construcción, instalación o demolición</p> <p>b) En su caso, demolición de construcciones y/o retiro de instalaciones, terminadas o en proceso y</p> <p>(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)</p> <p>c) Multa de 20 a 30 veces el valor diario de la UMA.</p>
<p><b>V.</b> Presentar documentos alterados y/o apócrifos para obtener licencias, así como información falsa o errónea.</p>	<p><b>V.I.</b> Propietario o poseedor y fraccionador o desarrollador de vivienda.</p>	<p><b>V.I.I.</b></p> <p>a) Revocación de las constancias, permisos y/o licencias obtenidas con los documentos alterados o apócrifos y/o información falsa o errónea.</p>

		(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) b) Multa de 50 a 80 veces el valor diario de la UMA.
	<b>V.II.</b> DRO en cualquiera de sus categorías y corresponsable.	(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) <b>V.II.I.</b> Además del inciso a) señalado en el párrafo anterior amonestación por escrito.
<b>VI.</b> Incumplir con las órdenes, condiciones y/o apercibimientos determinados por la Dirección, que le sean debidamente notificados.	<b>VI.I.</b> Propietario o poseedor y fraccionador o desarrollador de la vivienda.	(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) <b>VI.I.I.</b> Multa de 20 a 60 veces el valor diario de la UMA.
	<b>VI.II.</b> DRO en cualquiera de sus categorías y corresponsable.	<b>VI.II.I.</b> Amonestación por escrito.
<b>VII.</b> Obstaculizar o impedir la diligencia de notificación, verificación y/o supervisión, ordenada por autoridad competente.	<b>VII.I.</b> Propietario o poseedor y fraccionador o desarrollador de vivienda.	(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) <b>VII.I.I.</b> Multa de 20 a 60 veces el valor diario de la UMA.
	<b>VII.II.</b> DRO en cualquiera de sus categorías.	<b>VII.II.I.</b> Amonestación por escrito.
<b>VIII.</b> Invadir el espacio público con materiales o elementos utilizados en la construcción (este supuesto no es aplicable cuando en una obra se encuentren trabajadores introduciendo o retirando materiales o residuos sólidos)	<b>VIII.I.</b> Ciudadanía en general	(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) <b>VIII.I.I.</b> Multa de 20 a 60 veces el valor diario de la UMA.
<b>IX.</b> Invadir el espacio público, los derechos de vía y las zonas señaladas por la autoridad como restringidas con construcciones o instalaciones sin licencia expedida por la autoridad competente.	<b>IX.I</b> Ciudadanía en general	<b>a)</b> Clausura definitiva de la construcción y/o instalación. <b>b)</b> En su caso, demolición de construcciones y/o retiro de instalaciones, terminadas o en proceso y

		(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) c) Multa de 50 a 250 veces el valor diario de la UMA.
<b>X.</b> Realizar obras que afecten total o parcial, directa o indirectamente el sistema de alumbrado público	<b>X.I</b> Propietario o poseedor, fraccionador o desarrollador de vivienda y DRO en cualquiera de sus categorías.	<b>X.I.I</b> Reparación del daño, con la restitución, reposición de los elementos, principales y accesorios que permitan el óptimo funcionamiento de lo dañado bajo la supervisión de servicios públicos.
<b>XI.</b> Construir registros terminales de drenaje domiciliario en el espacio público y barrancas.	<b>XI.I.</b> Propietario o poseedor, fraccionador o desarrollador de vivienda y DRO en cualquiera de sus categorías.	(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) <b>XI.I.I.</b> Multa de 60 a 120 veces el valor diario de la UMA y reparación del daño.
<b>XII.</b> Ejecutar obras de drenaje para uso público	<b>XII.I.</b> Propietario o poseedor, fraccionador o desarrollador de vivienda y DRO en cualquiera de sus categorías.	(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) <b>XII.I.I.</b> Multa de 20 a 30 veces el valor diario de la UMA y reparación del daño.
<b>XIII.</b> Dañar banquetas, guarniciones, arroyo vehicular, jardines públicos, mobiliario urbano, áreas verdes públicas y cualquier inmueble o instalación destinada a la prestación de los servicios públicos, por la realización de una construcción y/o instalación.	<b>XIII.I.</b> Propietario o poseedor y fraccionador o desarrollador de vivienda.	(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) <b>(REFORMA, P.O. 16 DE MARZO 2018)</b> <b>XIII.I.I.</b> Multa de 80 a 200 veces el valor diario de la UMA y la reparación del mismo.
	<b>XIII.II.</b> DRO en cualquiera de sus categorías.	<b>XIII.II.I.</b> Amonestación por escrito.
	<b>(ADICIÓN, P.O. 16 DE MARZO 2018)</b> <b>XIII.III.</b> Responsable de las obras realizadas en la vía pública ya sea ente público o privado, persona física o moral.	(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) <b>XIII.III.I</b> Multa de 80 a 200 veces el valor diario de la UMA.

<b>XIV.</b> Retirar, dañar y/o alterar los sellos de clausura temporal o definitiva.	<b>XIV.I.</b> Propietario o poseedor y fraccionador o desarrollador de vivienda.	(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) <b>XIV.I.I.</b> Multa de 20 a 50 veces el valor diario de la UMA.
	<b>XIV.II.</b> DRO en cualquiera de sus categorías.	<b>XIV.II.I.</b> Amonestación por escrito.
<b>XV.</b> Continuar una construcción clausurada de manera temporal o definitiva.	<b>XV.I.</b> Propietario o poseedor y fraccionador o desarrollador de vivienda.	(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) <b>XV.I.I.</b> Multa de 100 a 200 veces el valor diario de la UMA.
	<b>XV.II.</b> DRO en cualquiera de sus categorías.	<b>XV.II.I.</b> Amonestación por escrito
<b>XVI.</b> Negarse a realizar, evadir o retrasar la formalización ante Notario Público de la donación obligatoria de las áreas para equipamiento urbano y/o áreas verdes autorizadas en el dictamen de distribución de áreas emitido por autoridad competente, en el término señalado en dicho dictamen.	<b>XVI.I.</b> Fraccionador o desarrollador de vivienda.	<b>XVI.I.I.</b> <b>a)</b> Suspensión de los trabajos de urbanización y/o edificación hasta que se cumpla con la formalización  <b>b)</b> Suspensión de cualquier trámite para la obtención de constancias, permisos y licencias que se encuentre gestionando en la Dirección y  (REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) <b>c)</b> Multa del 2 al 3% del valor catastral del predio a donar por cada día de retraso.

<p><b>XVII.</b> Negarse a realizar, evadir o retrasar la entrega física a la Dirección de las áreas para equipamiento urbano y/o áreas verdes autorizadas en el dictamen de distribución de áreas.</p>	<p><b>XVII.I.</b> Fraccionador o desarrollador de vivienda.</p>	<p><b>XVII.I.I</b></p> <p><b>a)</b> Suspensión de los trabajos de urbanización y/o edificación hasta que se cumpla con la formalización</p> <p><b>b)</b> Suspensión de cualquier trámite para la obtención de constancias, permisos y licencias que se encuentre gestionando en la Dirección y</p> <p>(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)</p> <p><b>c)</b> Multa del 2 al 3% del valor catastral del predio a donar por cada día de retraso.</p>
<p><b>XVIII.</b> Vender inmuebles sin el permiso emitido por autoridad competente.</p>	<p><b>XVIII.I.</b> Fraccionador o desarrollador de vivienda.</p>	<p><b>XVIII.I.I.</b></p> <p><b>a)</b> Suspensión de la venta de inmuebles que esté realizando</p> <p><b>b)</b> Suspensión de cualquier trámite para la obtención de constancias, permisos y licencias que se encuentre gestionando en la Dirección y</p> <p>(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)</p> <p><b>c)</b> Multa del 5 al 10% del valor catastral del inmueble vendido sin licencia.</p>
<p><b>XIX.</b> Vender inmuebles sin haber entregado a los organismos competentes los bienes, instalaciones y obras destinados a</p>	<p><b>XIX.I.</b> Fraccionador o desarrollador de vivienda.</p>	<p><b>XIX.I.I.</b></p> <p><b>a)</b> Suspensión de la venta de</p>

redes hidráulicas, sanitarias, de agua, de energía, de comunicaciones y de gas.		inmuebles que esté realizando
		<b>b)</b> Suspensión de cualquier trámite para la obtención de constancias, permisos y licencias que se encuentre gestionando en la Dirección.
<b>XX.</b> Negarse a realizar, evadir o retrasar la municipalización de las obras, inmuebles o instalaciones destinadas a la prestación de los servicios públicos, señaladas en el Dictamen de distribución de áreas emitida por autoridad competente.	<b>XX.I.</b> Fraccionador o desarrollador de vivienda.	<b>XX.I.I.</b> Suspensión de cualquier trámite para la obtención de constancias, permisos y licencias que se encuentre gestionando en la Dirección.
<b>XXI.</b> Omitir actualizar la Bitácora autorizada de obra	<b>XXI.I.</b> DRO en cualquiera de sus categorías.	<b>XXI.I.I.</b> Amonestación por escrito.
<b>XXII.</b> Presentar información alterada, falsa o errónea en los proyectos presentados ante la Dirección con el objetivo de obtener licencias o permisos.	<b>XXII.I.</b> DRO en cualquiera de sus categorías y corresponsable.	<b>XXII.I.I.</b> <b>a)</b> Revocación de las constancias, permisos y/o licencias obtenidas con los documentos alterados o apócrifos y/o información falsa o errónea y  <b>b)</b> Amonestación por escrito.
<b>XXIII.</b> Omitir la observancia de las disposiciones técnicas, legales y administrativas señaladas en el marco legal aplicable, durante su intervención en cualquier etapa del proceso constructivo.	<b>XXIII.I.</b> DRO en cualquiera de sus categorías y corresponsable.	<b>XXIII.I.I.</b> Amonestación por escrito.
<b>XXIV.</b> Omitir las medidas necesarias, para proteger la vida y salud de los trabajadores y de los bienes a terceros en una obra en proceso.	<b>XXIV.I.</b> DRO en cualquiera de sus categorías y corresponsable.	<b>XXIV.I.I.</b> <b>a)</b> Suspensión temporal de la obra hasta que realice las medidas necesarias de protección y  <b>b)</b> Amonestación por escrito.
(SE DEROGA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)		(SE DEROGA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

<b>XXV.</b>	<b>XXV. I.</b> Propietario	<b>XXV. I.I.</b> (SE DEROGA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) <b>XXIV.I.II</b>
-------------	----------------------------	---

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Nota 1:** En el caso de aplicación de sanciones para DRO y Corresponsables, cuando se acumulen dos amonestaciones en el periodo de un año, procede la inhabilitación del DRO y Corresponsables para ejercer por un año.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Nota 2:** Cuando existan dos amonestaciones después de ser restituido de una inhabilitación, procederá la cancelación definitiva del registro de DRO y Corresponsable.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Nota 3:** Para la aplicación de las sanciones a que se refiere el presente Capítulo, la Dirección deberá de tomar en cuenta para la imposición de las sanciones lo siguiente:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. Las condiciones económicas del infractor;
- III. La reincidencia, si la hubiere;
- IV. El carácter intencional o negligente de la acción u omisión constitutivos de la infracción,  
y
- V. El beneficio directamente obtenido por el infractor con los actos que motiven la sanción.

Para efectos del presente artículo, se entenderá por reincidencia cuando un individuo cometa por más de una ocasión, una o varias de las faltas administrativas mencionadas en el artículo anterior, las cuales hayan sido sancionadas por la Dirección.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Nota 4:** Las multas que se impongan y que no sean cubiertas dentro de los plazos establecidos se constituirán en crédito fiscal a favor del erario municipal, y se harán efectivas a través de la Tesorería Municipal, mediante los procedimientos previstos por las leyes municipales correspondientes.

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2021)

**Nota 5:** Cuando existan sanciones que determinen la demolición y/o retiro de instalaciones o construcciones, y estas no sean acatadas por el responsable dentro del término previsto en el acuerdo correspondiente; el Director solicitará la intervención de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos, para que de manera conjunta con la Secretaría de Seguridad Ciudadana, y en su caso con el apoyo de la Secretaría de Gobernación, se realicen los trabajos para ejecutar la sanción.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Los gastos derivados de los trabajos realizados con motivo de la demolición y/o retiro de instalaciones o construcciones, constituirán un crédito fiscal a favor del erario municipal y se harán efectivas a través de la Tesorería Municipal, mediante los procedimientos previstos por las leyes municipales correspondientes, Esto mismo aplicará tratándose de las medidas de seguridad establecidas en el artículo 715 del presente Código.

**Artículo 719.** Las infracciones cometidas por servidores públicos de la Dirección se determinarán bajo el procedimiento que inicie Contraloría Municipal a petición de parte y se sancionarán, además de lo señalado en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Puebla de la siguiente manera:

Tabla Sanciones Servidores Públicos

TIPO DE INFRACCIÓN	SANCIÓN
I. Omitir la fundamentación y motivación en los actos administrativos que emitan.	I. Reposición del acto administrativo II. Apercibimiento por escrito
II. Incumplir con las formalidades, plazos y términos establecidos en el presente libro.	
III. Realizar, autorizar o consentir actos en contra de las disposiciones técnicas, legales y administrativas señaladas en el marco legal aplicable.	
IV. Omitir el ejercicio de sus atribuciones en tiempo y forma, para favorecer actos que violen las disposiciones técnicas, legales y administrativas señaladas en el marco legal aplicable.	
<b>Nota 1:</b> La omisión de proporcionar información sobre proyectos, licencias, DRO y Corresponsables, por parte de la autoridad obligada será sancionada de conformidad con la Ley de Transparencia y Acceso a la información pública del Estado de Puebla.	

**Artículo 719 Bis. Se Deroga.**

**(REFORMADO, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 720.** Las infracciones cometidas por Notarios Públicos y las dependencias Federales y Estatales en el ejercicio de sus funciones contra las disposiciones establecidas en el PMDUS y el presente Libro serán sancionadas de conformidad con la legislación aplicable, para lo cual el Director deberá notificar a las instancias correspondientes cuando tenga conocimiento correspondientes.

**Artículo 721.** Los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que contravengan las disposiciones del PMDUS y el presente Libro serán nulos y no contengan las inserciones relacionadas con las Licencias o permisos expedidos por la Dirección a partir de la declaración de nulidad emitida por la autoridad jurisdiccional competente.

**Artículo 722.** La Dirección podrá revocar toda autorización, licencia o permiso cuando:

I. Se hayan otorgado en franca contravención a las normas contenidas en el presente Capítulo, sus NTC, el PMDUS y los Programas Parciales que de él deriven, y

II. Se haya expedido con base en información o documentos falsos o erróneos.

**Artículo 723.** La revocación de licencias o permisos se sujetará al siguiente procedimiento:

I. Cuando la Dirección tenga conocimiento de cualquiera de las causas señaladas en el artículo anterior, iniciará el procedimiento mediante acuerdo escrito, el que deberá estar fundado y motivado técnica y legalmente

II. Dicho acuerdo se notificará al propietario, poseedor o responsable de la construcción, concediéndole un plazo de tres días hábiles contados a partir de la fecha de notificación, a efecto de que comparezca a hacer valer lo que a su interés convenga, y a ofrecer las pruebas que estime necesarias

III. Las pruebas que ofrezca el interesado deberán desahogarse en un término que no exceda de cinco días hábiles, a partir de su ofrecimiento

IV. Dentro de los tres días hábiles siguientes de transcurrido el término probatorio, la Dirección resolverá en definitiva sobre la revocación, y

v. Dicha resolución deberá ser notificada al interesado.

**Artículo 724.** Las sanciones señaladas en el presente Título son de carácter administrativo y se aplicarán sin perjuicio de las penas civiles o penales a que se hagan acreedores los infractores.

I. Las sanciones no se acumulan, por lo que se deberá aplicar la de mayor monto y

II. Las sanciones aplicadas no implican autorización de lo irregular, debiendo obtener la licencia respectiva misma que deberá sujetarse a la normatividad urbana y ambiental vigente.

**Artículo 725.** En caso de no comparecer el infractor se le tendrá por consentidas las causas que se le atribuyen y se resolverá en definitiva.

## DE LOS MEDIOS DE DEFENSA

**Artículo 726.** Contra las resoluciones que se dicten en aplicación del presente Capítulo y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlo, los particulares que resulten afectados en sus derechos, pueden interponer los siguientes recursos:

I. De revisión administrativa y

II. De inconformidad.

**Artículo 727.** En cuanto al procedimiento para tramitar los recursos de revisión administrativa y de inconformidad, en relación con su presentación, la naturaleza de las pruebas, su ofrecimiento, admisión y desahogo y la resolución, se observan las disposiciones del presente Capítulo, las normas que establecen el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y La ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla.

**Artículo 728.** Procede el recurso de revisión administrativa:

I. Contra la resolución definitiva dictada en el procedimiento administrativo instaurado con motivo de la aplicación del presente Capítulo, sus Normas Técnicas, el PMDUS y los Programas Parciales que de él deriven, y

II. En los demás supuestos previstos por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

**Artículo 729.** Para los efectos del presente Capítulo, la Dirección conocerá y resolverá el recurso de revisión administrativa, que promueva la parte que se considere agraviada, dentro de los 15 días siguientes en que se haya notificado debidamente el acto que se reclama y se contará en ellos el día del vencimiento.

**Artículo 730.** El escrito de interposición del recurso de revisión administrativa, deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y expresando lo siguiente:

I. El órgano administrativo a quien se dirige

II. El nombre y domicilio del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efecto de notificaciones

III. El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo

IV. La mención de la autoridad que haya dictado la resolución, ordenando o ejecutando el acto

V. Los agravios que le causan

VI. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuenta, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas jurídicas las pruebas deberán desahogarse o desecharse en la audiencia de recepción de pruebas y alegatos

VII. Interpuesto el recurso y recibidas en tiempo las copias del escrito de expresión de agravios, la autoridad receptora remitirá el expediente original a la autoridad competente dentro del término de setenta y dos horas, así como el original del propio escrito de agravios

VIII. Para el caso de existir tercero perjudicado, que haya gestionado el acto contra el que se interpone el recurso, se le notificará y correrá traslado con copia de los agravios, para que en el término de tres días hábiles manifieste lo que a su interés convenga

IX. La autoridad administrativa podrá decretar para mejor proveer, estando facultada para requerir los informes y pruebas que estime pertinentes y para el caso de que el informe acredite que los documentos ofrecidos como prueba obran en los archivos públicos y deberá solicitar oportunamente copia certificada de los mismos si no le fueren expedidos, se podrá requerir directamente al funcionario o autoridad que los tenga bajo su custodia, para que los expida y envíe a la autoridad requirente

X. Transcurrido el término a que se refiere la fracción VIII de este artículo, se fijará día y hora para una audiencia de recepción de pruebas y alegatos y concluida se ordenará se pase el expediente para dictar la resolución que corresponda para el desahogo y valorización de las mismas, y

XI. En caso de que el recurrente omita cumplir alguno de los requisitos a que se refieren las fracciones anteriores, la autoridad que conozca del recurso lo requerirá para que en un término de tres días subsane tales omisiones, de no hacerlo se desechará por notoriamente improcedente.

**Artículo 731.** La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

I. Lo solicite expresamente el recurrente

II. No se siga perjuicio al interés social o se contravengan disposiciones de orden público

III. Tratándose de multas, que el recurrente garantice el crédito fiscal en cualquiera de las formas previstas en el Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla, y

IV. En los casos en que resulte procedente la suspensión del acto que se reclama, pero con ella se puedan ocasionar daños o perjuicios a terceros, la misma surtirá sus efectos si el recurrente otorga garantía bastante a favor del Municipio, para reparar el daño e indemnizar los perjuicios que con ella se causaren si no obtiene resolución favorable, contando la Dirección con la facultad de fijar el monto.

La autoridad deberá acordar, en su caso, la suspensión o la denegación de la suspensión dentro de los tres días siguientes a su interposición.

**Artículo 732.** Cuando el recurso se interponga contra una resolución que tenga por objeto el cobro de derechos o sanciones de tipo económico, la suspensión que se conceda no podrá surtir efectos si el recurrente no efectúa en forma previa un depósito de la cantidad que se le cobra.

**Artículo 733.** El recurso se tendrá por no interpuesto cuando:

I. No se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente, o ésta no se acredite legalmente

II. No sea presentado en el término concedido por el presente Capítulo, por resultar extemporáneo

III. Cuando el recurrente haya sido requerido conforme a lo dispuesto por la fracción XI del artículo 730 y no de cumplimiento en tiempo y forma

IV. Cuando se promueva contra actos que sean materia de otro recurso, que se encuentre pendiente de resolución.

**Artículo 734.** Procederá el sobreseimiento del recurso cuando:

I. El promovente se desista expresamente de su recurso y

II. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado

**Artículo 735.** La autoridad encargada de resolver el recurso podrá confirmar, modificar o revocar el acto impugnado.

**Artículo 736.** La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios, hechos valer por el recurrente tendiendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará solo examen de dicho punto.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de diez días hábiles.

**Artículo 737.** Cualquier persona que se vea afectada directamente por obras o actividades autorizadas por la Dirección y que contravengan las disposiciones del presente Capítulo, sus NTC, el PMDUS y los Programas Parciales que de él deriven, tendrán derecho a interponer en un término de quince días hábiles, el recurso de revisión administrativa.

**Artículo 738.** En caso de que se expidan licencias, permisos, autorizaciones o concesiones contraviniendo el presente Capítulo, sus NTC, el PMDUS y los Programas Parciales que de él deriven, serán nulas y los servidores públicos responsables serán sancionados conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo.

Dicha nulidad deberá ser declarada por medio de la resolución del recurso promovido.

**Artículo 739.** El recurso de inconformidad procede contra actos y acuerdos del Presidente Municipal, del H. Ayuntamiento, de sus Dependencias, de los Presidentes de las Juntas Auxiliares y se promoverá en los términos que señalan los artículos del 252 al 275 de la Ley Orgánica Municipal.

## TÍTULO II DE LA PLANEACIÓN

**Artículo 740.** La planeación territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano es de carácter obligatorio, se determinará en el PMDUS, los Programas Parciales que de él deriven, su aplicación se regulará por las disposiciones señaladas en el presente Libro, y su evaluación se medirá a través de los indicadores que el H. Ayuntamiento determine.

**Artículo 740 Bis. Se Deroga.**

**Artículo 741.** La formulación, aprobación, ejecución, control, evaluación y modificación del PMDUS seguirá el siguiente procedimiento:

I. El IMPLAN tendrá a su cargo la formulación del proyecto, el cual puede realizar en colaboración con la Secretaría, considerando los siguientes elementos:

- a) La congruencia con la estrategia nacional de ordenamiento territorial

b) El análisis y congruencia territorial con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los órdenes nacional, estatal y metropolitano, así como con los programas de ordenamiento ecológico, de prevención de riesgos y de los programas sectoriales aplicables

c) El marco legal aplicable y

d) Las acciones específicas necesarias para la conservación, mejoramiento y crecimiento del Municipio, así como la zonificación correspondiente.

II. Una vez elaborado el proyecto, el IMPLAN lo someterá a la opinión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, quien emitirá por escrito sus consideraciones y recomendaciones, las cuales deberán aceptarse o rechazarse de manera fundamentada

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

III. En cuanto se haya agotado lo establecido en la fracción anterior, el IMPLAN someterá el proyecto a consulta pública, para lo cual emitirá una convocatoria que se publicará a través de medios de comunicación impresos y digitales de amplia difusión, así como en la página electrónica oficial del H. Ayuntamiento, invitando al público en general a conocer, participar en foros públicos y emitir los planteamientos que consideren al respecto en un término de 10 días hábiles como mínimo. Las opiniones recibidas serán tomadas en cuenta o rechazadas de manera fundamentada en los siguientes 30 días hábiles contados a partir de aquel en que se cerró la convocatoria;

IV. El IMPLAN, deberá solicitar a la dependencia competente del Gobierno del Estado su manifestación respecto a la congruencia del mismo con el programa estatal aplicable. Una vez obtenido el dictamen favorable, someterá a la consideración del Cabildo través de la Comisión, la aprobación de la propuesta del programa, proporcionando todos los elementos técnicos y legales que la justifique

v. El dictamen de aprobación se mandará a publicar en el Periódico Oficial del Estado por una sola vez, junto con la versión completa del programa, y se solicitará

VI. Una vez cumplida la fracción anterior, la Sindicatura Municipal solicitará, en un término de no mayor a 20 días hábiles, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio competente, a partir de la cual surtirá efecto su vigencia, y

VII. Una vez inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio el IMPLAN solicitará su incorporación al SIGM y al Sistema de Información Territorial y Urbano Nacional.

**Artículo 742.** El H. Ayuntamiento promoverá la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales, además de planteamientos sectoriales del desarrollo urbano, en materias tales como: centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

**Artículo 743.** Los planes y PMDUS deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica, las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en materia de resiliencia previstos en el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en los atlas de riesgos para la definición de los usos del suelo, destinos y reservas.

## DE LA ZONIFICACIÓN

**Artículo 744.** Los usos y destinos de suelo, reservas territoriales y ecológicas, así como las provisiones determinadas en el PMDUS serán administradas por la Dirección, para lo que aplicará las políticas, estrategias y normas señaladas en el mismo PMDUS, los programas parciales que de él deriven y el presente Capítulo.

**Artículo 745.** Todas las obras y acciones urbanísticas que se realicen en el Municipio de Puebla deberán obtener, previa a su ejecución, la licencia de uso de suelo expedida por la Dirección en los términos señalados en el Título IV del presente Capítulo.

**Artículo 746.** La zonificación primaria establecida en el PMDUS será la que rige el crecimiento del Municipio, ya que parte del reconocimiento de la heterogeneidad del territorio municipal, así como de la problemática urbanoterritorial que prevalece en las grandes zonas de intervención, por lo que su aplicación permitirá cumplir con los objetivos plasmados en dicho instrumento técnico-administrativo. De tal manera que en el nivel del grado de esta primera aproximación se definen las políticas y estrategias diferenciadas para su aplicación en las diez zonas de análisis de intervención que la forman.

**Artículo 747.** La zonificación secundaria es en la que se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso de suelo predominante, se deriva de un análisis detallado de seis tipos de suelo urbano mixto, siendo:

ZM. Zona de Monumentos

MB. Zona de densidad Muy Baja o Zona de convivencia natural

BCS. Zona de densidad Baja – Comercio-Servicios

MCS. Zona de densidad Media – Comercio-Servicios

ACS. Zona de densidad Alta – Comercio- Servicios

MACS. Zona de densidad Muy Alta – Comercio- Servicios.

**Artículo 748.** La Dirección autorizará para cada predio el COS, CUS y CAS y la densidad señalados en el PMDUS y los Programas Parciales que de él deriven de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla de Literales de Densidad Habitacional de Interés Social y Popular				
Densidad	Horizontal	Vertical	Superficie Área Libre	CUS
MACS	60 m	16 m	0.35	6.5
ACS	70 m	33 m	0.35	3.9
MCS	80 m	50 m	0.25	3.0
BCS	90 m	80 m	0.20	2.25
MB	200 m	200 m	0.60	1.20

**Artículo 749.** En los usos distintos al habitacional de interés social y popular se autorizará el COS del 75% y el CUS de 1.5 veces el área del terreno.

**Artículo 750.** Se permitirá la densificación de acuerdo a la siguiente Tabla:

Tabla de Variables para la densificación.

Variables	Porcentaje Adicional
Corredores Urbanos por Movilidad	30%
Corredores Urbanos de Alto Impacto	30%
Corredores Urbanos de Usos Mixtos y Servicios	20%
Predios mayores a 2,000 m <sup>2</sup> teniendo como mínimo 10% área verde	20%

Se podrá considerar la acumulación de los porcentajes establecidos para cada una de las variables tipificadas por las características del predio.

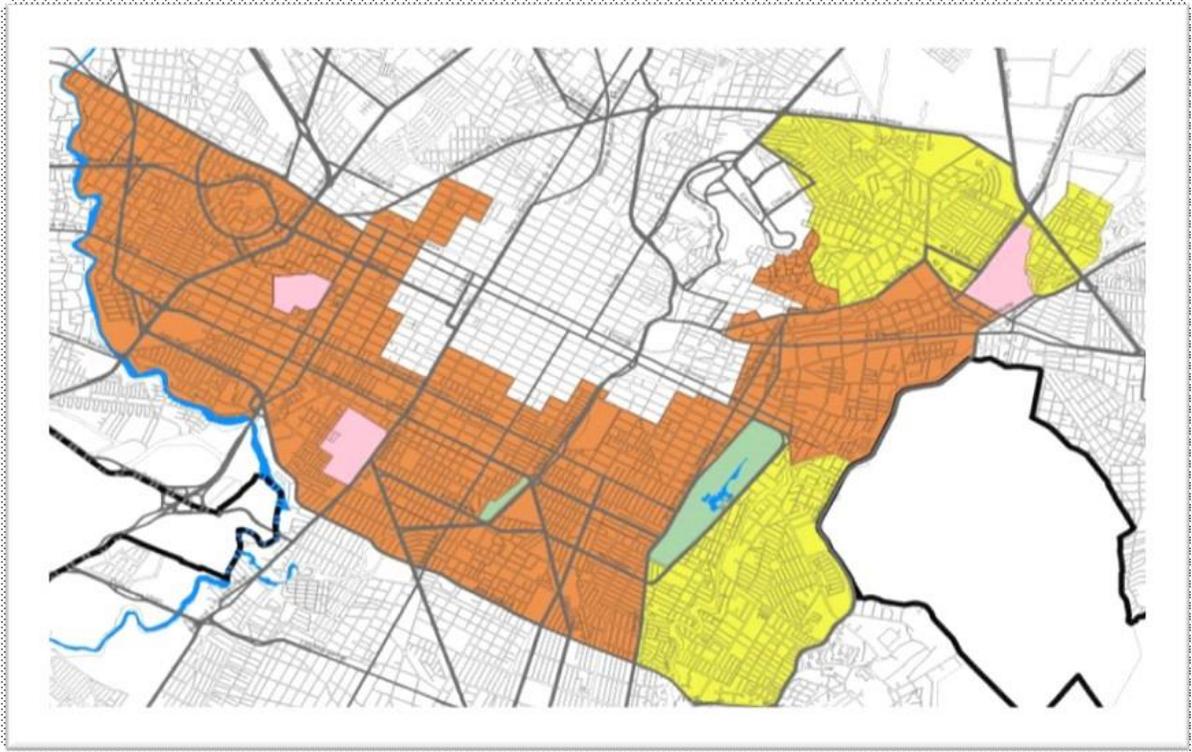
**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 751.-** Se podrá aumentar el COS hasta el 100% y el CUS según las necesidades del proyecto arquitectónico con el pago de los derechos según la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente, siempre que cumplan con las disposiciones establecidas en el PMDUS.

**Artículo 752.** La Dirección aplicará las políticas y estrategias que señale el PMDUS para la **Z-1 Zona de Reutilización**, de conformidad con lo siguiente:

Se caracteriza por ubicarse en los alrededores del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos, en donde la traza urbana presenta mayor continuidad con la zona histórica de la ciudad, en ella se ubican la zona de fraccionamientos de la época moderna correspondiente a las décadas de los 30's, 40 s, 50''s y 60 s, por lo que presentan mayor regularidad y consolidación. Es en esta zona del Municipio en donde la dinámica de la ciudad ha comenzado a generar las principales transformaciones urbanas, configurando un proceso de reconversión funcional, el cual ha pasado del sector habitacional hacia el sector del comercio y servicios. Incluye un área de aproximadamente 2,613.11 hectáreas, que equivale al 4.64%.

La aplicación de usos y destinos del suelo se realizará con base en la zonificación secundaria establecida en el PMDUS conforme a las características de cada zona:



	Parque Urbano
	Uso Mixto Densidad Alta - Comercio - Servicios
	Uso Mixto Densidad Media - Comercio - Servicios
	Equipamiento

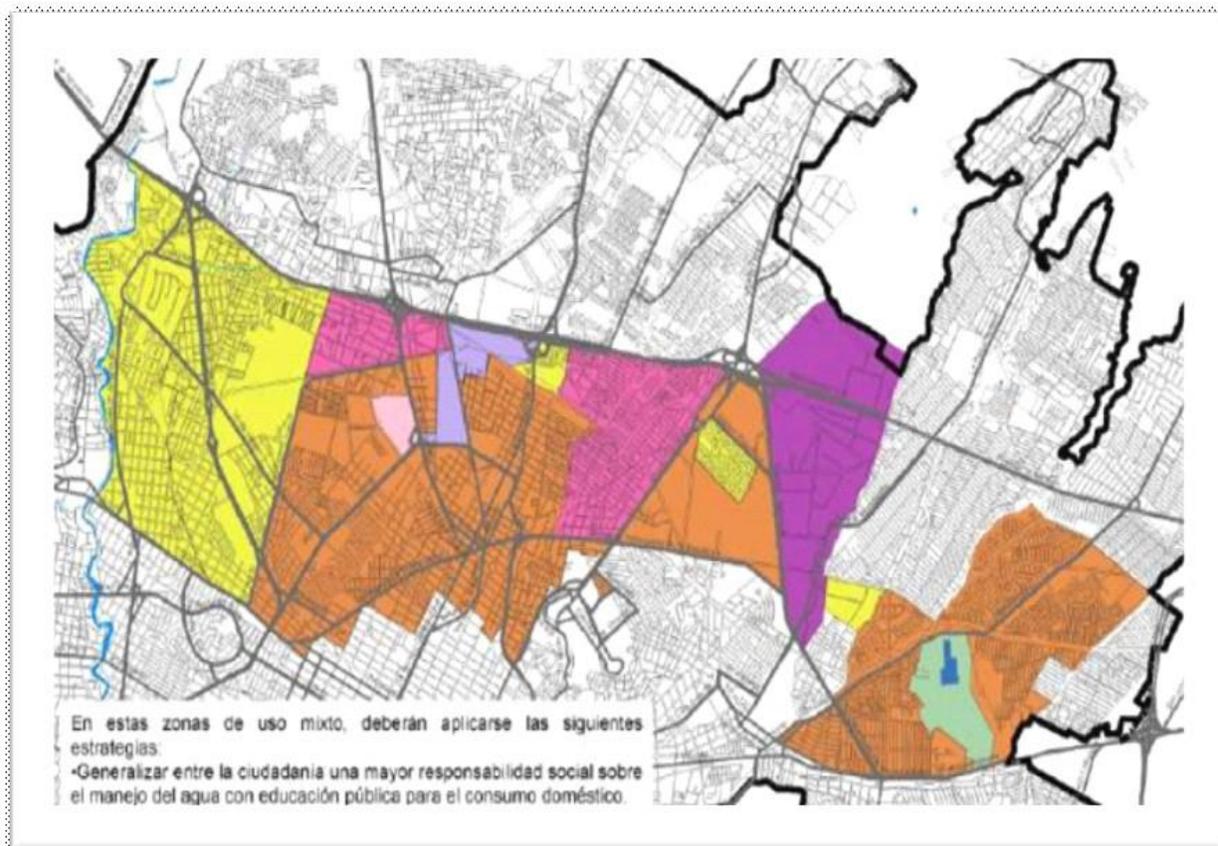
Los fraccionamientos nuevos de cualquier tipo que se realicen en esta zona deberán donar a favor del Municipio el 20% de la superficie neta del predio que cumpla con las características señaladas con el artículo 802 o en su caso cumplir con los lineamientos de compensación y la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal correspondiente.

**Artículo 753.** La Dirección aplicará las políticas y estrategias que señale el PMDUS para la **Z-2 Zona de**

**Intersticios**, de conformidad con lo siguiente:

Corresponde al norte del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos, la cual se caracteriza por la ubicación de industrias y equipamientos localizados hacia las principales entradas y salidas de la ciudad. Es aquí donde la traza urbana pierde continuidad con alto grado de consolidación. En esta zona se busca la densificación

del suelo urbano, en donde se mezclen diversas densidades y el impulso al uso mixto. Abarca 3,601.65 hectáreas que representa el 6.39% de la superficie del Municipio.

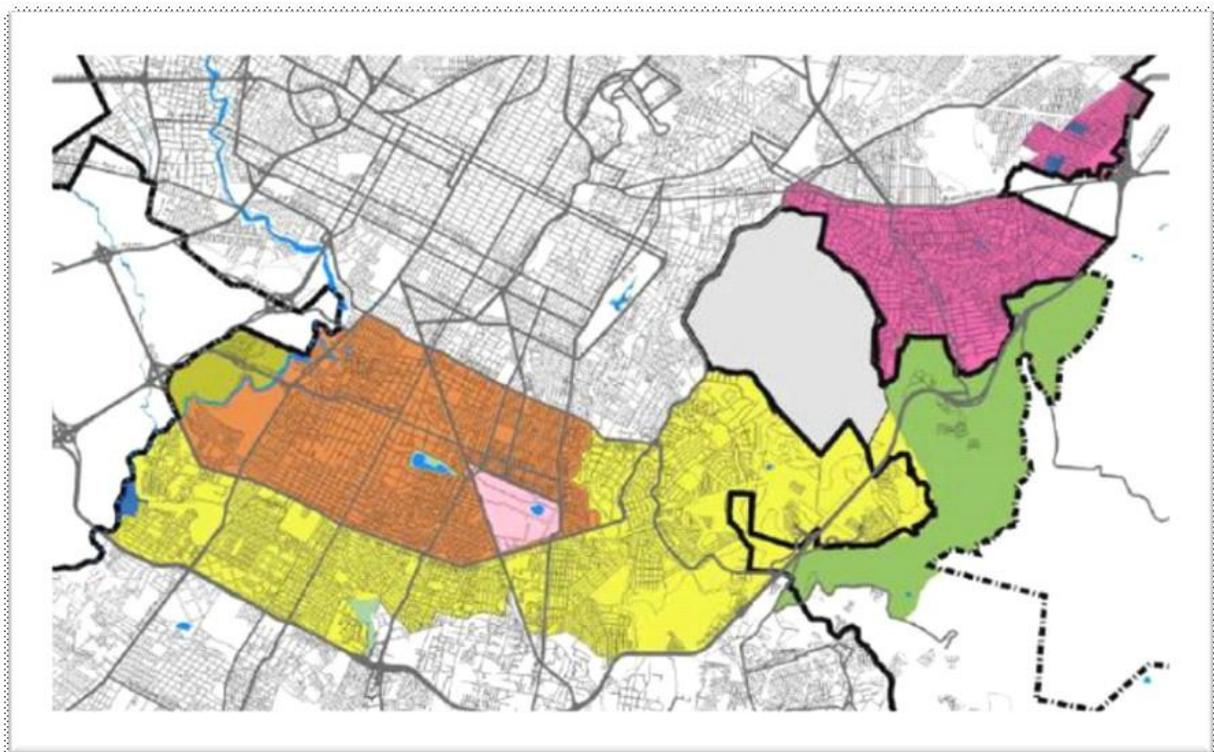


 Parque Urbano	 Uso Mixto Densidad Media - Comercio - Servicios
 Industria	 Uso Mixto Densidad Baja - Comercio - Servicios
 Uso mixto Industria-Comercio-Servicios	 Zona Arqueológica
 Uso Mixto Densidad Alta - Comercio - Servicios	 Equipamiento

Los fraccionamientos nuevos de cualquier tipo que se realicen en esta zona deberán donar a favor del Municipio el 20% de la superficie neta del predio que cumpla con las características señaladas con el artículo 802 o en su caso cumplir con los lineamientos de compensación y la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal correspondiente.

**Artículo 754.** La Dirección aplicará las políticas y estrategias que señale el PMDUS para la **Z-3 Zona de Reciclaje**, de conformidad con lo siguiente:

Corresponde a la zona donde fueron fundadas las colonias y fraccionamientos en el periodo de 1960 a 1975, excluyendo las unidades habitacionales promovidas por el Estado, en donde la traza urbana se fue adaptando a las condiciones propias de cada lugar, pero aún representa cierto grado de continuidad con el centro de la ciudad. Esta zona representa el 11.01% del área municipal, es decir 6,202.25 hectáreas.



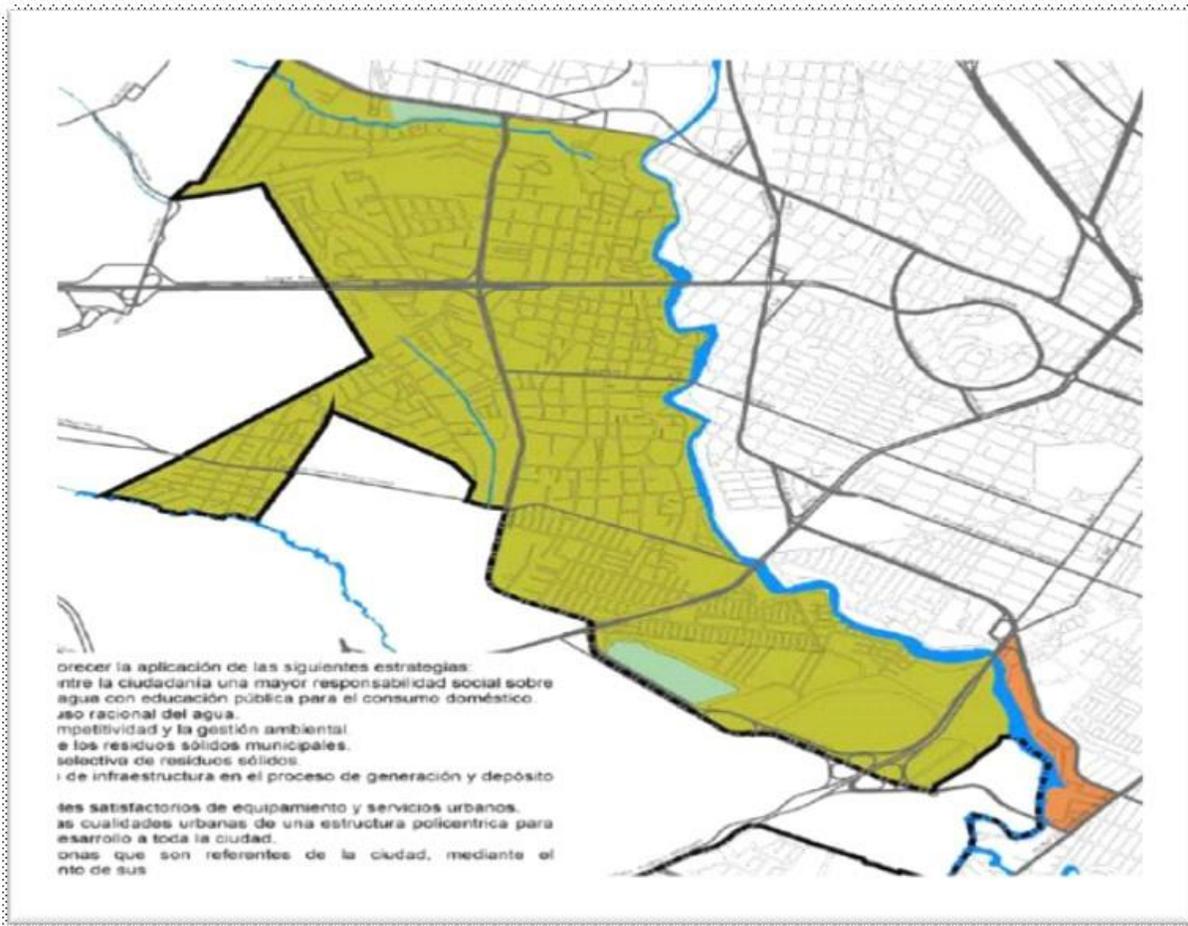
	Parque Urbano		Densidad Muy Baja
	Uso Mixto Densidad Muy Alta - Comercio - Servicios		Zona Militar
	Uso Mixto Densidad Alta - Comercio - Servicios		Zona Arqueológica
	Uso Mixto Densidad Media - Comercio - Servicios		Equipamiento
	Uso Mixto Densidad Baja - Comercio - Servicios		

Los fraccionamientos nuevos de cualquier tipo que se realicen en esta zona deberán donar a favor del Municipio el 20% de la superficie neta del predio que cumpla con las características señaladas con el artículo 802 o en su caso cumplir

con los lineamientos de compensación y la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal correspondiente.

**Artículo 755.** La Dirección aplicará las políticas y estrategias que señale el PMDUS para la **Z-4 Ciudad Contemporánea**, de conformidad con lo siguiente:

Corresponde a la zona poniente del Municipio, la cual colinda con Cuautlancingo, San Andrés y San Pedro Cholula, donde se ubica una fracción de la poligonal de la Reserva Territorial Atlixcáyotl contenida en el Decreto del Ejecutivo del Estado, por el que se crea el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de los Municipios de Cuautlancingo, Puebla, San Andrés Cholula, y San Pedro Cholula, de fecha 9 de agosto de 1994, el cual presenta su última actualización el 3 de marzo de 2011. Representa el 1.47%, es decir 829.28 hectáreas.



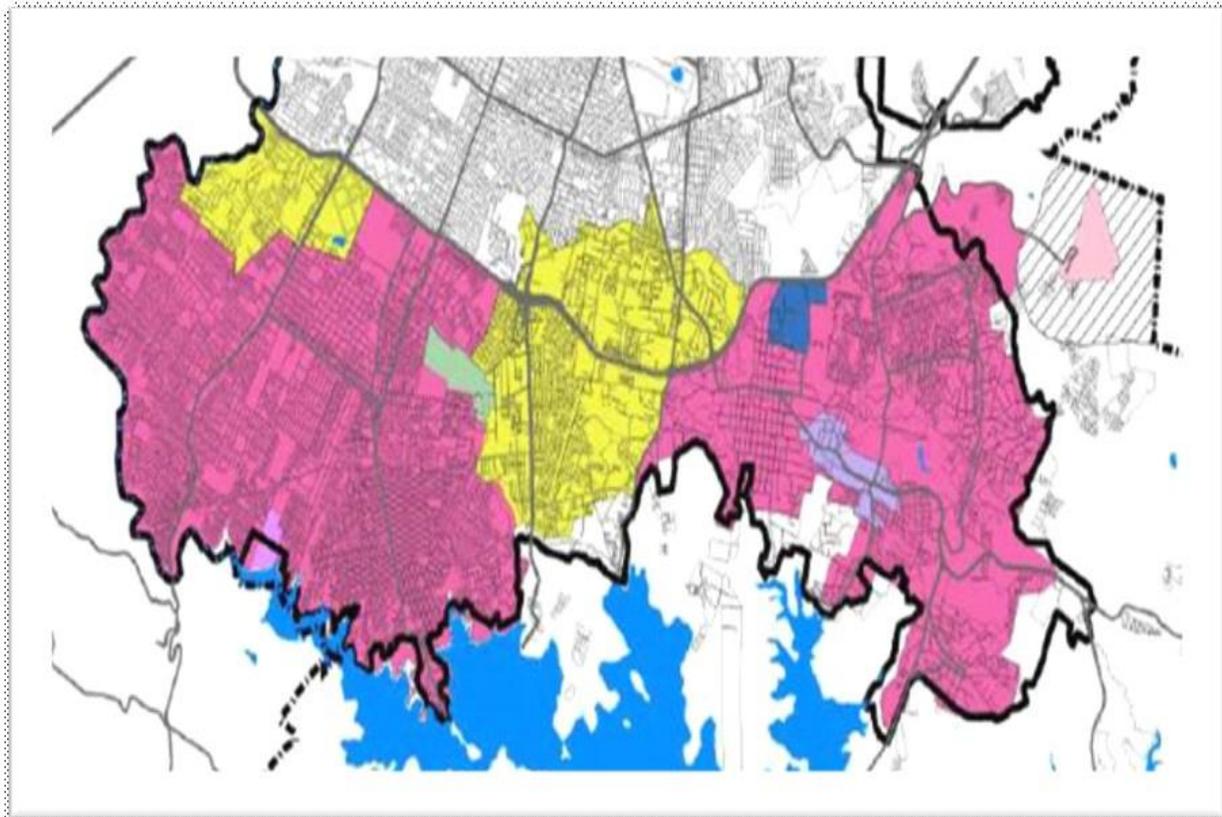
- Parque Urbano
- Uso Mixto Densidad Muy Alta - Comercio - Servicios
- Uso Mixto Densidad Alta - Comercio - Servicios

Los fraccionamientos nuevos de cualquier tipo que se realicen en esta zona deberán donar a favor del Municipio el 20% de la superficie neta del predio que cumpla con las características señaladas con el artículo 802 o en su caso, cumplir con los lineamientos de compensación y la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal correspondiente.

**Artículo 756.** La Dirección aplicará las políticas y estrategias que señale el PMDUS para la **Z-5 Zona Sur**, de conformidad con lo siguiente:

Corresponde a la periferia sur del área urbana consolidada, la cual se caracteriza por la presencia de asentamientos humanos de origen irregular y la colindancia con

el Área Natural Protegida de Jurisdicción Estatal, en su modalidad de Parque Estatal, denominada “Humedal Valsequillo”. Mide 5,767.25 hectáreas, es decir 10.24% del territorio municipal.



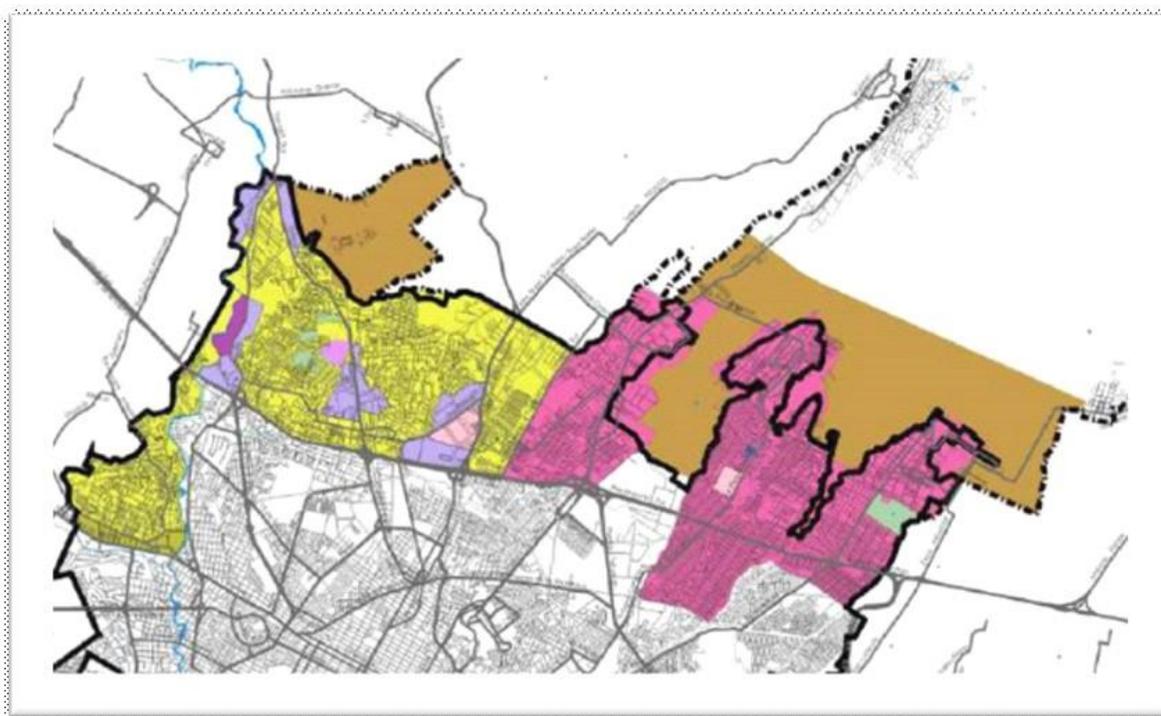
- Parque Urbano
- Uso mixto Industria-Comercio-Servicios
- Uso Mixto Densidad Media - Comercio- Servicios
- Zona Arqueológica
- Equipamiento

Los fraccionamientos nuevos de cualquier tipo que se realicen en esta zona deberán donar a favor del Municipio el 20% de la superficie neta del predio que cumpla con las características señaladas con el artículo 802 o en su caso cumplir con los lineamientos de compensación y la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal correspondiente.

**Artículo 757.** La Dirección aplicará las políticas y estrategias que señale el PMDUS para la **Z-6 Zona de Control** de conformidad con lo siguiente:

Corresponde a la periferia norte del área urbana consolidada, la cual se caracteriza por la localización de las principales infraestructuras de energéticos, como es el caso de torres de alta tensión de la CFE, ductos de PEMEX, así como el establecimiento de las zonas industriales de la ciudad. En ella confluyen las principales barrancas provenientes de las faldas de la Malinche. También representa zona de riesgo por alto grado de flujos, deslizamientos, hundimientos y sismicidad son 7,774.55 hectáreas, que representa el 13.80% del área municipal.

Las autorizaciones en esta zona dependerán de la presentación de un estudio de prevención de riesgo y en los casos procedentes la autorización de la CFE, Petróleos Mexicanos o Comisión Nacional del Agua dependiendo la restricción que represente cada predio, para el aprovechamiento del predio.



- Parque Urbano
- Uso mixto Industria-Comercio-Servicios
- Uso Mixto Densidad Media - Comercio - Servicios
- Protección de Recarga de Acuíferos
- Equipamiento

Los fraccionamientos nuevos de cualquier tipo que se realicen en esta zona deberán donar a favor del Municipio el 20% de la superficie neta del predio que cumpla con las características señaladas con el artículo 802 o en su caso cumplir con los Lineamientos de compensación y la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal correspondiente.

**Artículo 758.** La Dirección aplicará las políticas y estrategias que señale el PMDUS para la **Z-7 Zona Malinche y Protección** de conformidad con lo siguiente:

Corresponde a la fracción de la poligonal contenida en el Decreto Presidencial, que declaró como Área Natural Protegida con el carácter de Parque Nacional a la Montaña de Malinche de fecha 6 de octubre de 1938. Mide 7,813.67 hectáreas, que representa el 13.87% del municipio.

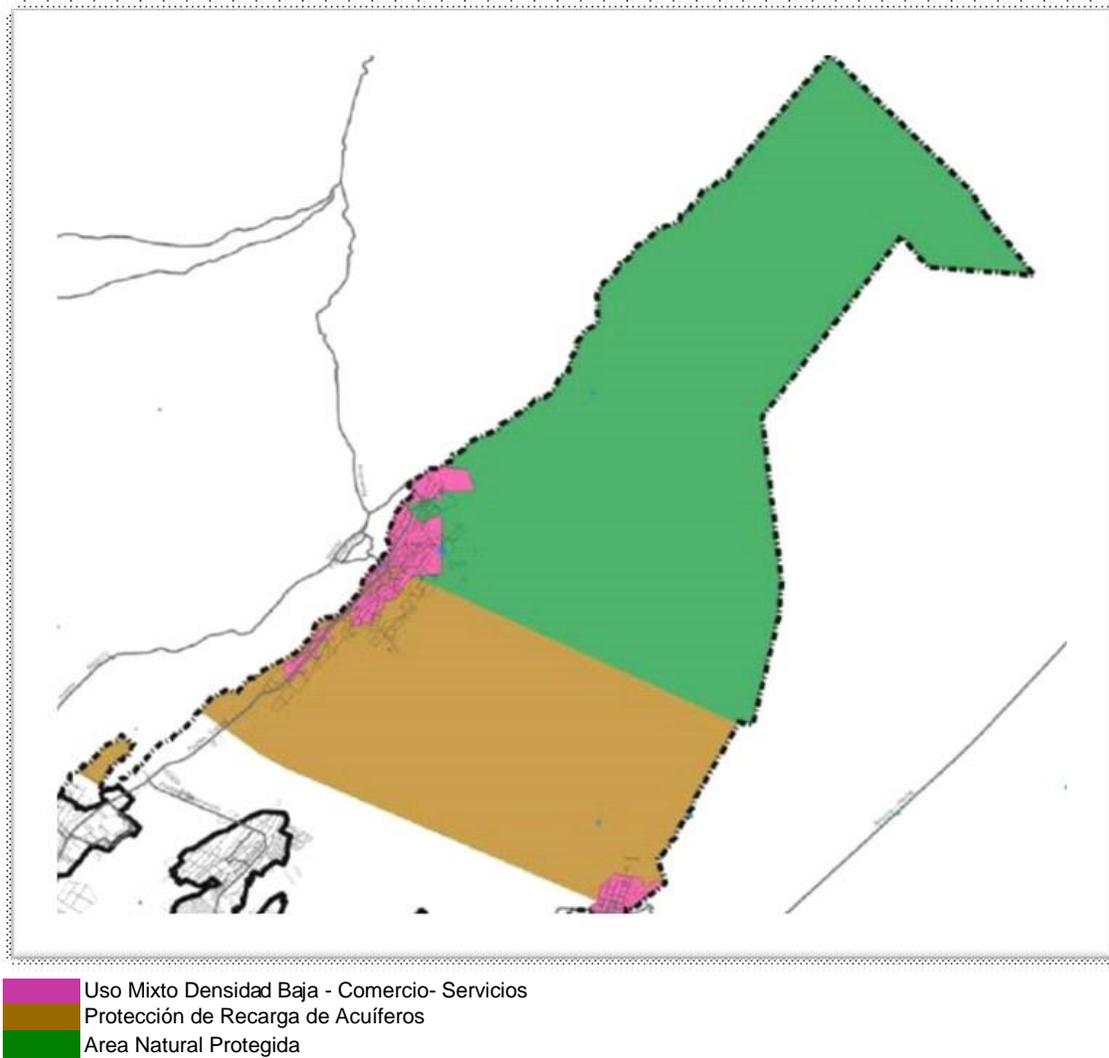
Esta zona se clasifica en dos usos predominantes, los cuales han sido determinados en correspondencia a sus condiciones geográficas, su calidad y fragilidad ecológica, su importancia para la recarga de mantos acuíferos en la cuenca y por otra parte las condiciones de peligro que se presentan en la zona.

La aplicación de usos y destinos del suelo se realizará con base en la zonificación secundaria establecida en el PMDUS, conforme a las características de cada zona:

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

La autorización de proyectos urbanos se realizará solo en los predios que permite el Decreto Presidencial que la declara Área Natural Protegida, cumpliendo las disposiciones señaladas en el Plan de manejo respectivo y además, dependerá de la resolución de la manifestación de impacto ambiental emitida por la dependencia federal competente.

**(SE DEROGA 6º PÁRRAFO)**



**Artículo 759.** La Dirección aplicará las políticas y estrategias que señale el PMDUS para la **Z-8 Humedal de Valsequillo** de conformidad con lo siguiente:

Corresponde a la poligonal contenida en el Decreto del Ejecutivo del Estado, que declara Área Natural Protegida de Jurisdicción Estatal, en su modalidad de Parque Estatal, denominada “Humedal de Valsequillo” de fecha 12 de abril de 2012. Equivale a 14,167.76 hectáreas, que representa 25.14% del municipio.

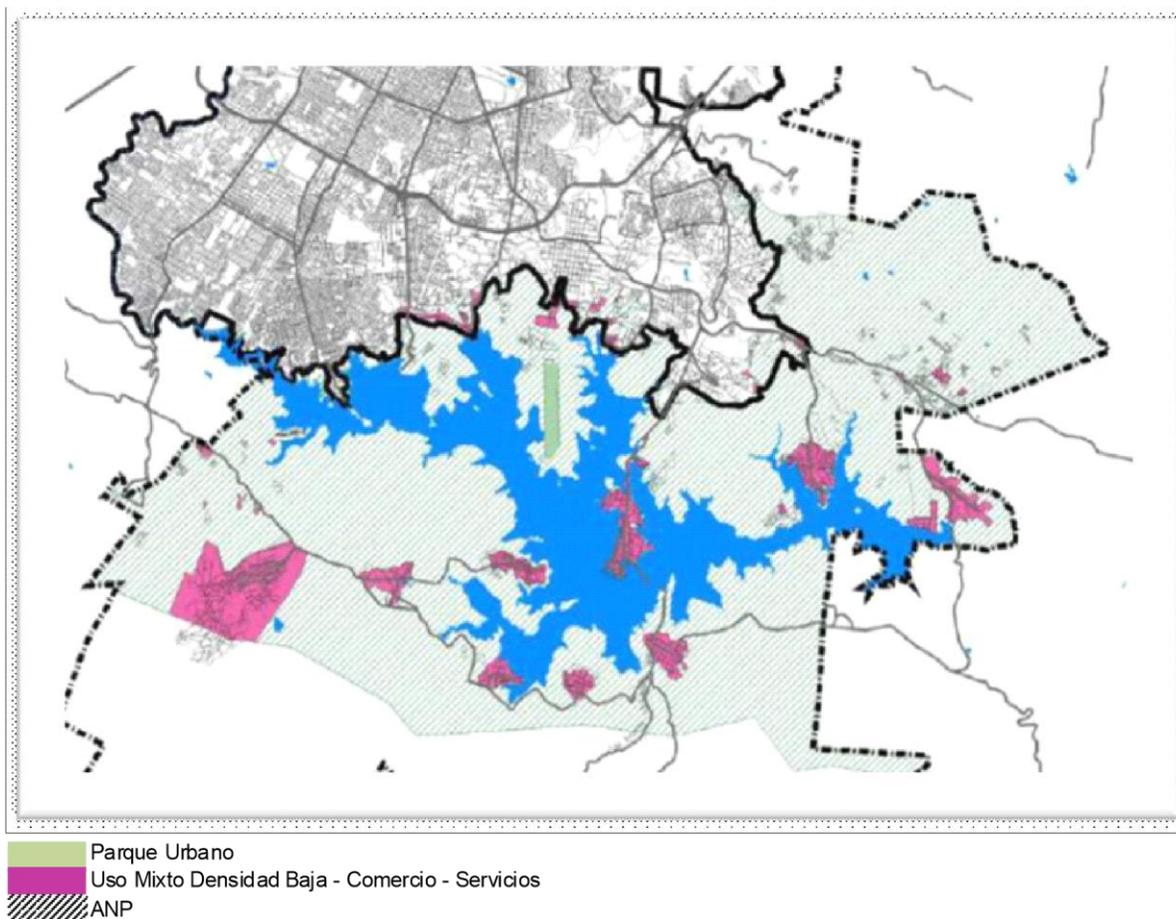
La aplicación de usos y destinos del suelo se realizará con base en la zonificación secundaria establecida en el PMDUS, conforme a las características de cada zona.

**REFORMADO (POF 27 de Octubre 2017)**

La autorización de proyectos urbanos se realizará solo en los predios que permite el Decreto Presidencial que la declara Área Natural Protegida, cumpliendo con las

disposiciones señaladas en el Plan de manejo respectivo y además, dependerá de la resolución de la manifestación de impacto ambiental emitida por la dependencia federal competente.

**(SE DEROGA 5º PÁRRAFO POF 27 de Octubre 2017)**



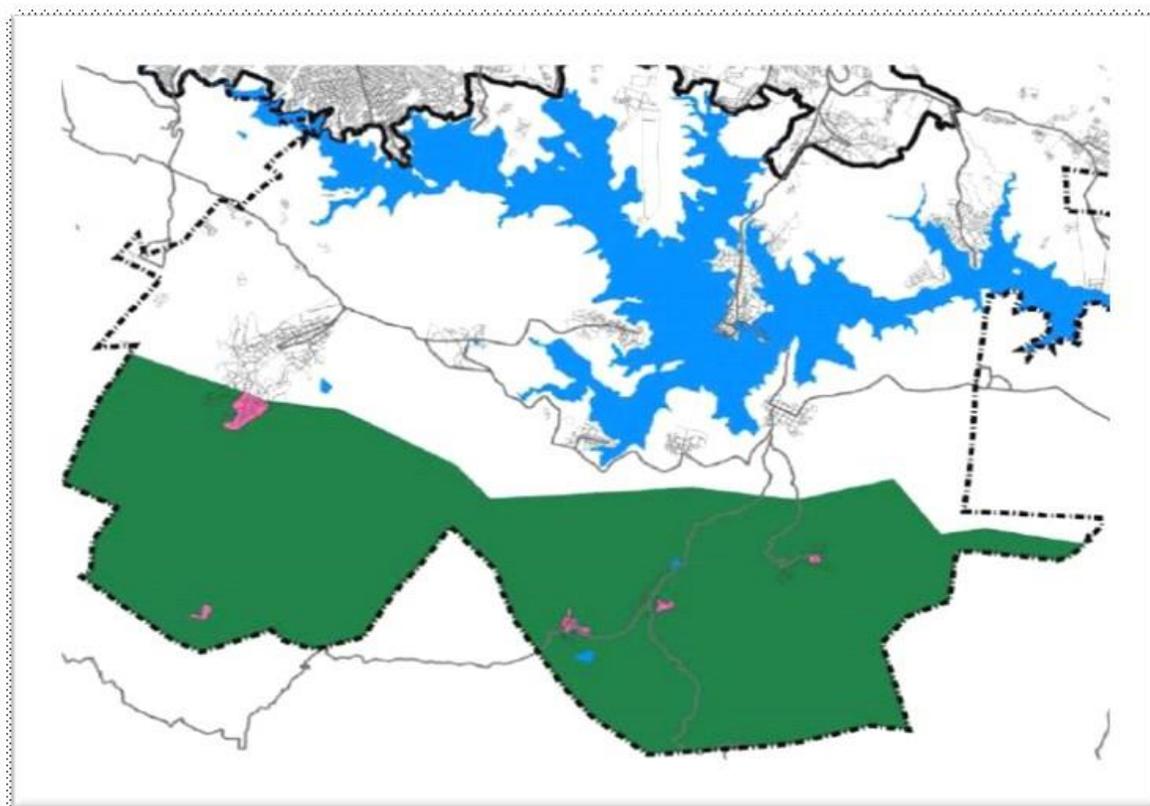
**Artículo 760.** La Dirección aplicará las políticas y estrategias que señale el PMDUS para la **Z-9 Sierra del Tentzo** de conformidad con lo siguiente:

Corresponde a la fracción de la poligonal contenida en el Decreto del Ejecutivo del Estado, que declara Área Natural Protegida de Jurisdicción Estatal, en su modalidad de Reserva Estatal la zona denominada “Sierra del Tentzo” de fecha 29 de abril de 2011, la cual se rige por el programa de manejo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla en fecha 28 de octubre de 2011. Mide 6,880.02 hectáreas, que representa el 12.21% del área municipal.

La aplicación de usos y destinos del suelo se realizará con base en la zonificación secundaria establecida en el PMDUS, conforme a las características de cada zona:

La autorización de proyectos urbanos se realizará solo en los predios que permite el Decreto Estatal que la declara Área Natural Protegida y dependerá de la resolución de la manifestación de impacto ambiental emitida por la dependencia estatal competente.

**(SE DEROGA 5º PÁRRAFO POF 27 de Octubre 2017)**



Uso Mixto Densidad Baja - Comercio- Servicios  
Area Natural Protegida

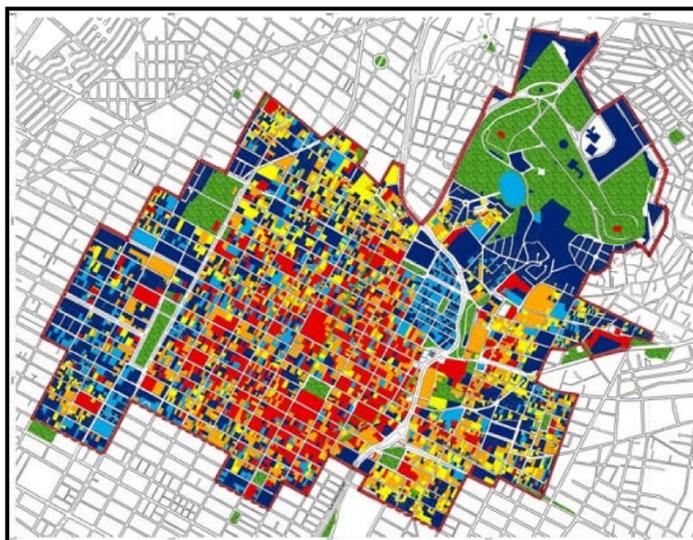
**Artículo 761.** La Dirección aplicará las políticas y estrategias que señale el PMDUS para la **Z-10 Zona de Monumentos** de conformidad con lo siguiente:

Corresponde a la poligonal contenida en el Decreto del Ejecutivo del Estado, que declara “Zona Típica Monumental”, parte de la Ciudad de Puebla, Municipio del mismo nombre, del Estado de Puebla de fecha 31 de enero de 2005, la cual considera una zona más amplia que la establecida en el Decreto de Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos Históricos en la Ciudad de Puebla de Zaragoza de fecha de 18 de noviembre de 1977, se conforma por 7,461 predios y 30 jardines o áreas públicas, comprende el área urbanizada más antigua de la ciudad incluyendo los barrios de San Antonio, San José, Santa Anita, La Luz, El Alto, Análco, El Carmen, Santiago, San Miguelito, Xanenetla, El Refugio, Xonaca y los Remedios.

La autorización de densidades se fundamentará en el Programa Parcial del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos vigente, y dependerá de la categoría, calidad e integridad constructivas del inmueble, además de su ubicación en el esquema territorial en el que se pueden distinguir dos zonas: la de negocios y servicios al centro y la zona de los barrios que la rodea.

**(SE DEROGA 4º PÁRRAFO POF 27 de Octubre 2017)**

**(SE DEROGA 5º PÁRRAFO POF 27 de Octubre 2017)**



**Simbología temática. Categorías**

<b>C1</b> Histórico	<b>C2</b> Histórico modificado	<b>C3</b> Histórico muy modificado	<b>C4</b> Artístico	<b>C5</b>
------------------------	--------------------------------------	--	------------------------	-----------

## **Construcciones en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el Municipio de Puebla**

**Artículo 762.** En el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos podrán autorizarse intervenciones dentro de los siguientes parámetros:

### **I. Intervención en fachadas:**

#### **a) Podrán realizarse las siguientes obras o elementos en fachadas:**

1. Los portones de acceso para vehículos podrán incluir una puerta proporcionada para el paso de peatones, en cualquiera de las hojas, las que serán de madera y diseño acorde.
2. Apertura de vanos cuando se trate de restablecer huecos cegados, cuando con base a la normativa de la Dirección, no altere la composición o la estructura de la fachada.
3. Los elementos de carpintería y herrería en los vanos como son puertas, ventanas, aparadores y cualquier otro elemento similar, deberán situarse a paño de muro de fachada.
4. Los balcones, pretilas, rejas, marqueterías, batientes de ventanas o cualquier otro elemento de su tipo, deberá basarse en estudio o proyecto que armonice, tanto con el edificio en el que va a situarse como en el conjunto de elementos similares que existen en los edificios históricos o ambientales de su campo visual.
5. La pintura de guardapolvos en fachadas deberá tener una altura no inferior a sesenta cm, ni superior a 1.20 m.
6. Colocación de rejas metálicas, siempre y cuando éstas se sitúen en el interior del edificio, a partir del paño interior del muro de la fachada o de modo que no sobresalga más de 30cm.
7. Las vitrinas o elementos fijos para exposición de artículos, dichos elementos sólo podrán estar en el interior y en el acceso de las puertas existentes, sin ampliar claros o alterar características propias del edificio ni sobresalir del paño de la fachada.

**b) No se autorizan las siguientes obras o elementos en fachadas:**

1. Añadir o adosarle elementos que no armonicen con las características estilísticas o estéticas del inmueble, o que alteren o desvirtúen al mismo, debiendo alinearse con la calle, y sin remetimientos en la esquina (ochavos o pancoupé).
2. Empleo de celosías de cualquier material, en balcones.
3. Volumen o instalación sobresaliente del paño de la fachada, ni volados o marquesinas en ningún nivel de la fachada.
4. Construcción de fachadas, portadas o elementos decorativos que se sobrepongan a edificios de valor históricoartístico, que desvirtúen la composición o el carácter de los mismos.
5. Nuevas salidas o bajadas de agua pluvial, sean gárgolas, canales o tubos de lámina y no deberán aparecer en fachadas elementos nuevos que alojen nuevas instalaciones, y no se permitirán las caídas libres a las calles.
6. Construcción o modificación de vanos para que queden en posición horizontal, redondos, triangulares, poligonales o de otras formas que no guarden una proporción vertical con el inmueble.
7. No se permitirá tapiar los vanos originales de puertas y ventanas, ni el uso de recubrimientos que afecten al inmueble o la imagen urbana.
8. Construcción de fachadas en las que predominen los vanos sobre los macizos.
9. Colocación y uso de cortinas metálicas.
10. Utilizar hacia la vía pública vidrios reflejantes o de colores.
11. Hacer uso de cancelería o marcos de aluminio natural o dorado para instalar un aparador.
12. Dejar los muros hacia las colindancias sin aplanar ni pintar, cuando éstos sean visibles desde la vía pública.

**II. Intervenciones en el interior del inmueble.**

**a)** En las cubiertas podrán autorizarse las siguientes obras:

1. Cuando se trate de restaurarlas, se deberán respetar, en su forma, nivel y sistema constructivo, utilizando los elementos de refuerzo a consideración de la Dirección, de conformidad con los criterios de intervención del Programa Parcial del Centro Histórico.
2. Cubiertas y azoteas planas, con pendiente inferior al 5% y con pretilos rectos y horizontales, debiendo respetarse las bóvedas y cúpulas que se localizan en la construcción.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**b)** No se permitirá realizar las siguientes obras en cubiertas:

**(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)**

1. Agregar otro nivel o cualquier tipo de construcciones o instalaciones en azoteas que sean visibles desde la calle tales como: jardineras, terrazas o balcones, en la primera crujía, así como instalaciones para tanques de gas, antenas, elementos emisores y receptores de centrales de radio, televisión o teléfono, jaulas para tendedores, cuartos de servicio, bodegas o cualquier elemento que altere el perfil de las fachadas, permitiéndose solo cuando se encuentren cubiertos y fuera del campo visual del conjunto urbano, siempre y cuando cumpla con las normas mínimas de protección civil, previa autorización de la Dirección.

**(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)**

2. Techar los patios con cubiertas no reversibles de manera parcial o total.

**(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)**

3. Colocar tinacos, tanques estacionarios, antenas, cables o cualquier otro elemento que modifique la imagen urbana.

**c)** Podrán autorizarse las siguientes obras con relación a la proporción, reintegración y adecuación del inmueble:

1. Reparaciones o modificaciones tendientes a mejorar las condiciones de estabilidad, salubridad, ventilación y soleamiento existentes o tendientes a restablecer composiciones, distribuciones o estructuras arquitectónicas históricas que están deterioradas o alteradas.

2. Construcción de uno o varios niveles adicionales, de acuerdo a los criterios de intervención establecidos en el Programa Parcial del Centro Histórico, según proyecto aprobado por la Dirección.

3. Eliminación de agregados o volúmenes de construcciones recientes sin valor histórico, cuando éstos alteran la estructura, la composición y los perfiles urbanos en el Centro Histórico, áreas patrimoniales y Monumentos en el Municipio de Puebla.

4. Proyecto revisado por DRO que armonice con el sitio urbano y el marco arquitectónico en el que se vaya a inscribir la nueva construcción, el cual deberá contar con un estudio de la relación entre vanos y macizos, relieves y claroscuros, colores, texturas y materiales de entorno arquitectónico y urbano.

5. Proyectos arquitectónicos para obras de restauración o adecuación que respeten, rescaten y revaloren las características históricas y artísticas de los inmuebles.

6. En caso de ser necesario la realización de obras de excavación en predios dentro de la zona, deberá contarse previamente con la autorización del INAH, con el fin de que éste realice los estudios e investigaciones correspondientes, y con base en los resultados y materiales obtenidos, se determine lo conducente.

7. Agregar entre pisos siempre que las alturas originales lo permitan, sin alterar los niveles de entre piso que corresponden a los balcones.

d) No es permisible realizar proyectos de restauración o adecuación, cuando causen alteraciones que afectan las buenas condiciones de salubridad, ventilación y soleamiento existentes, o se afecten composiciones, distribuciones o la estabilidad de las estructuras arquitectónicas históricas.

e) Podrán autorizarse las siguientes obras en los elementos de paramentos, recubrimientos y pisos:

1. Consolidación o la operación que la Dirección considere adecuada, en el caso de aplanados o fragmentos dañados o desprendidos de los paramentos.

2. La limpieza de los paramentos de cantería y los elementos de recubrimiento tradicionales de la arquitectura poblana, tales como azulejo, ladrillo o estuco, con cepillo de raíz y lavado de agua y jabón neutro no iónico.

3. Sustitución de sillares por piezas nuevas de tonalidad y grano equivalentes a las demás piezas, en caso de encontrarse piezas de cantería muy dañadas y en un estado de degradación, que ponga en riesgo la estabilidad estructural de la construcción.

4. Consolidación, o en su caso sustitución de piezas de cantería pintada, decorada, o especialmente trabajadas.

5. Consolidación o la operación que la Dirección de Desarrollo Urbano considere adecuada, en el caso de aplanados o fragmentos dañados o desprendidos de los paramentos.

6. Reposición de aplanados en paños de muro, en donde existían y fueron retirados los aplanados en sus distintas capas, deberán hacerse con mezclas de cal y arena fina, no con cemento, y deberán hacerse con llana de madera, evitando las superficies acabadas a plomo y regla, acordes a las características del contexto y fisonomía urbana.

**f)** No se autoriza la realización de obras en los elementos de paramentos, recubrimientos y pisos, en los siguientes casos:

1. Limpieza de los paramentos de cantería y los elementos de recubrimientos tradicionales de la arquitectura poblana, azulejo, ladrillo y estuco, con cepillo de cerdas metálicas, cincel o martelina, mollejon o cualquier medio abrasivo que destruya la capa intemperizada (pátina) del material.

2. Sustitución de aplanados antiguos, tengan o no elementos decorativos, independientemente del material sobre el que se encuentren.

3. Los revestimientos de materiales vidriados, metálicos, cemento, plástico, piedra laminada, ni de otros materiales incongruentes con el carácter histórico del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos.

**g)** El escombro, producto de las obras que se realicen en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos, deberá retirarse de la vía pública en un plazo no mayor a 48 horas a partir del momento de la notificación de retiro del mismo.

**Artículo 763.** Las modificaciones al medio urbano del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos deberán siempre observar y cumplir con los siguientes objetivos:

- I. Integrar el aspecto o fisonomía externa de las edificaciones que no armonizan
- II. Actualizar su carácter arquitectónico y urbano
- III. Se deberá conservar la traza original, considerando que ésta se encuentra definida por los parámetros de los inmuebles construidos en cada manzana

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

IV. Construir la infraestructura adecuada para la prestación de servicios públicos, preferentemente inducida o con las técnicas que permitan respetar y conservar el contexto urbano;

V. Dotación del equipamiento e infraestructura necesarios para lograr la recuperación e imagen urbana del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos.

**Artículo 764.** No podrá realizarse dentro del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos ninguna obra nueva, arquitectónica o urbana sin la debida autorización del INAH y de la Dirección, debiendo además observarse lo siguiente:

I. La traza urbana no debe ser alterada, por nuevas edificaciones, por nuevas vialidades, y por ningún motivo se alterará la traza original de la ciudad, salvo en los casos en que se recupere la misma. Toda obra pública o privada que incida en cualquiera de los componentes de la fisonomía urbana, deberá dejarlos en buen estado y libres de escombros para tal efecto se observará lo siguiente:

- a) La Dirección, podrá requerir o autorizar que se realicen construcciones o bardas con el fin de restituir alineamientos de la traza histórica que haya sido modificada
- b) Se restituirá hasta donde sea posible el espacio libre destinado a patios, jardines o huertos, en el interior de los edificios y predios

c) Las nuevas construcciones deberán sujetarse a los alineamientos de la traza original, conservando el paño a todo lo largo de la fachada, sin dejar ningún espacio libre entre construcciones colindantes, de acuerdo a lo estipulado en el presente Capítulo

d) Los alineamientos se expedirán tomando en consideración lo anterior y apegándose a lo dispuesto en el presente Capítulo

e) Todo inmueble considerado como equipamiento urbano en el PMDU se presumirá, salvo prueba en contrario que es de propiedad del Municipio de Puebla.

No se altera la traza urbana, cuando se realicen construcciones subterráneas nuevas de equipamiento urbano u obras para recuperar vestigios históricos o arqueológicos subyacentes.

## II. Respecto al proyecto y obra arquitectónica:

a) Los proyectos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales, así como la construcción de los mismos, se regirán por el presente Capítulo, en todo lo que no se oponga a lo prescrito en el presente documento

b) Los nuevos volúmenes que se construyan dentro del perímetro del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos, deberán ser de altura y proporciones armónicas al promedio de altura de los edificios históricos civiles existentes, en la manzana adyacente, de acuerdo a lo establecido en los criterios de intervención del Programa Parcial del Centro Histórico

c) La arquitectura de integración buscará una mayor armonía y diálogo formal con el conjunto, sin negar la contemporaneidad de la nueva intervención, tanto de la obra de conservación, como de la nueva arquitectura

d) La nueva construcción deberá someterse a la supervisión y autorización de la Dirección.

La altura de las nuevas edificaciones no deberá alterar el perfil o silueta del paisaje urbano de la manzana adyacente la altura de los edificios existentes, que rebase los 10 m, no justificará la solicitud de levantar edificios de altura superior a ésta última, sujetándose a revisión de la Dirección.

e) Las cubiertas y azoteas deberán ser planas, con una pendiente inferior al 5%, y con el pretil horizontal y recto, en el caso de cúpulas y bóvedas, la pendiente podrá ser mayor

f) En el caso de los predios ya ocupados por alguna construcción o baldíos en los que se vaya a edificar, se deberán respetar los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en el Programa Parcial del Centro Histórico

g) La relación de entresijos entre la obra nueva y los monumentos o inmuebles del entorno deberá ser de acuerdo a lo establecido en el programa parcial del Centro Histórico

h) En el área de uso determinada en los planos autorizados por la Dirección, deberá considerarse un área ajardinada con vegetación con macetas o azoteas verdes

i) La relación entre vanos y macizos para propuestas de obra nueva será la que resulte del proyecto de integración al contexto histórico, con un lenguaje contemporáneo pero respetuoso de las construcciones históricas de esa calle, y los vanos deberán ser de proporción vertical, excluyéndose las ventanas tipo tronera con mixtilíneas

j) Se autorizará para el acceso de los vehículos, en las nuevas construcciones, un solo portón, de no más de dos metros ochenta centímetros de ancho, y su altura deberá ser por lo menos igual a los cerramientos de las ventanas, y no deberá sobrepasar los cerramientos de los portones de los edificios históricos vecinos. Para predios de más de veinte metros de frente, podrán autorizarse dos portones separados, previa autorización del INAH y la Dirección

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

k) Para la construcción de estacionamientos públicos o privados se deberá dejar el 10% de la superficie del terreno para permitir ventilación de los gases emitidos por los vehículos; este 10% podrá ser cubierto con rejillas para aprovechar la utilización máxima de la superficie, esto no cuantificará como incremento de coeficientes y podrá repetirse el sistema de rejillas en cada nivel, siempre que se respete la altura autorizada. Asimismo, se podrán autorizar dos vanos para acceso y salida de vehículos, de no más de dos metros ochenta centímetros de ancho, en función de cada proyecto, en particular predominando el macizo sobre el vano;

l) Se autorizarán demoliciones de edificios contemporáneos construidos con sistemas modernos, cuando existan estudios integrales que definan el destino del espacio en cuestión, así como la solución formal y su integración con el contexto previa factibilidad emitida por la Gerencia

m) Se autorizará la construcción de obra nueva en áreas adyacentes a los inmuebles históricos y artísticos, cuando éstas se propongan como elementos que se integran respetuosamente al contexto histórico con un lenguaje contemporáneo

n) Las fachadas de las nuevas edificaciones deberán ser proyectadas tomando en consideración el contexto, en todos los casos se requerirá un estudio específico en el cual los volúmenes y alturas deberán armonizar con la arquitectura del entorno, conforme a lo establecido en el Programa Parcial del Centro Histórico

o) Se podrán construir niveles adicionales en edificios contemporáneos sujetándose a lo establecido en el programa parcial del Centro Histórico debiendo respetarse los perfiles urbanos

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

p) No se deberán introducir elementos arquitectónicos fuera de escala, que perturben monumentos o ambientes monumentales, en caso de requerir las terrazas al frente del inmueble se permitirá solo la colocación de sombrillas sin cubiertas con estructuras fijas ni pérgolas, siempre y cuando cumpla con las normas mínimas de protección civil;

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

q) No se autorizan nuevos volados, marquesinas o toldos fijos en planta baja. Los tapancos mientras sean reversibles no serán cuantificados para calcular el coeficiente de utilización del suelo (CUS). Las cubiertas reversibles colocadas en los patios de cualquier inmueble histórico, artístico o contemporáneo, no serán cuantificadas para calcular el coeficiente de utilización del suelo (CUS);

r) Las cornisas, balcones y rejas de ventanas no deberán sobresalir del paño de fachada más de treinta cm en planta baja, y más de sesenta cm en niveles superiores y

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

s) Las instalaciones y los servicios deberán quedar ocultos desde cualquier ángulo visual del entorno como tinacos, tanques estacionarios, para nuevas instalaciones se deberán sustituir por hidroneumáticos; los tanques estacionarios podrán quedar en un patio o lugar ventilado, asimismo deberán ocultarse las antenas, tendederos, zotehuelas o cualquier otro elemento que altere la imagen urbana.

III. Se requerirá la autorización previa de la Dirección, para efectuar retiro o liberaciones parciales, tanto de elementos en el interior, como en fachadas o volúmenes hacia la vía pública. También se requerirá de la autorización correspondiente, en caso de que sea necesario liberar algún elemento agregado que no sea original del inmueble histórico, y cuya liberación sea benéfica para la revalorización del mismo.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

IV. Las antenas y elementos emisores o receptores de centrales de radio, televisión y teléfono de más de tres mts. de altura, deberán situarse fuera del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos, en puntos retirados de edificios y conjuntos históricos, y cuando ya existan estas instalaciones en el interior de dicha zona, no se permitirá su ampliación y se fomentará su reubicación fuera de la zona para lo que deberán cumplir con las normas mínimas de protección civil;

v. Toda obra colindante con un monumento histórico quedará sujeta al estudio y análisis de posibles perjuicios estructurales que pudiera causarle y

VI. Bajo ninguna circunstancia se autoriza la demolición de los edificios históricos o artísticos en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales ni los considerados monumentos aislados en el Municipio de Puebla, los inmuebles contemporáneos podrán demolerse con autorización de la Dirección previa factibilidad expedida por la Gerencia para determinar la pertinencia y viabilidad de ser sustituido por otro edificio contemporáneo.

**Artículo 765.** Todo lo relacionado con el mantenimiento y conservación de la vía pública, y lo relativo al entorno urbano, considerándose toda intervención en fachadas, modificaciones en las vialidades, plazas, jardines, y áreas públicas, y en general toda obra que altere la perspectiva y la unidad de dichos espacios, se registrará por los siguientes lineamientos:

a) Se privilegiará al peatón sobre los vehículos, buscando dar mayores facilidades a los primeros.

b) El diseño de las placas para la nomenclatura oficial será la que determine la NTDeIU.

c) La nomenclatura de las calles y plazas se considera de valor patrimonial, por lo que no se podrá modificar y se deberá conservar nombres históricos de calles y avenidas.

e) Se deberán reparar los pavimentos de las banquetas, arroyo de calles o plazas, con el objeto de mantener la armonía del conjunto urbano y arquitectónico.

f) La colocación de pavimentos, sean éstos nuevos o de restitución, deberán realizarse sin alterar los accesos de los inmuebles asimismo deberán acatar las disposiciones de la Dirección, respecto de los niveles de pavimentos y banquetas y se promoverá la colocación de la pavimentación tradicional, como: piedra laja, piedra bola recortada y otros. Los escalones y rampas de acceso, en caso de ser autorizados, se construirán con el mismo material que el resto de las aceras o banquetas, y no deberán obstaculizar el tránsito de peatones, promoviendo la incorporación de elementos que faciliten el tránsito de personas con discapacidad.

g) Se restaurarán los pavimentos de las plazas, calles y andadores, así como el adoquinado y carpeta asfáltica en donde sea necesario para dar la calidad adecuada al tránsito y contribuir a mejorar el ambiente.

h) Se podrá permitir la instalación de elementos móviles, como mesas, sillas o sombrillas y templetas, así como la colocación temporal de puestos o instalaciones tradicionales, únicamente para los festejos cívicos del 1º de mayo, 5 de mayo, 16 de septiembre, 12 de octubre y 20 de noviembre, que se instalarán la víspera y el día de la celebración y en el caso de las fiestas patronales, se aplicará la misma disposición, que en ningún momento podrán ser actividades de comercio informal que afecta o compita deslealmente con los comercios establecidos en la Zona, contando para su instalación, con el permiso temporal correspondiente de acuerdo a las disposiciones legales vigentes y emitido por la Autoridad Municipal.

i) Los proyectos de jardinería, pavimentación, urbanización, alumbrado público, mobiliario urbano y ornato que

se realicen en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos, deberán ser autorizados por la Dirección.

**k)** El destino de plazas y áreas verdes públicas en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos Aislados no deberá modificarse.

**m)** Se promoverá la preservación y protección de las áreas verdes y las calles arboladas, plazas y plazuelas, velando por la conservación, buen mantenimiento de la vegetación y la ecología en general de conformidad con el plan de manejo respectivo y los lineamientos ambientales municipales.

**q)** No se permitirá dentro de las plazas públicas, la construcción de edificios, casetas, inmuebles para servicio de sanitarios públicos o puestos.

**r)** Se autorizarán instalaciones semi-fijas de mobiliario y equipo, como extensiones de edificios al exterior de los mismos, adosadas o separadas de ellos.

**s)** No se permitirá la colocación de altares sobre los paramentos de las fachadas.

**Artículo 766.** Los propietarios y los poseedores de los inmuebles en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos Aislados, son responsables de dar el mantenimiento necesario, rescatar y conservar dichos inmuebles.

**Artículo 767.** Los propietarios y los poseedores de los inmuebles ubicados dentro del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos, al dar mantenimiento a los inmuebles, deberán pintarlos, de acuerdo a la gama de colores autorizados por la Dirección, bajo los siguientes lineamientos:

**I.** Los colores que se utilicen, tanto en los paños de muros visibles desde el exterior, como en los enmarcamientos de vanos, carpintería, herrería, apoyos y elementos de ornato, deberán ajustarse a la gama de colores que se especifican en particular para el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos

**II.** Se autorizarán únicamente pinturas con acabado mate

**III.** En los edificios históricos, la pintura para las fachadas será del tipo "a la cal" preferentemente o vinílica, permitiéndose utilizar hasta tres colores, uno para los macizos, otro para los enmarcamientos y uno más para las ornamentaciones, respecto a los colores autorizados, quedando excluido el negro y materiales esmaltados

IV. Podrá utilizarse un cuarto tono en rodapiés o guardapolvos, siempre y cuando no se establezca un contraste que desvirtúe la continuidad armónica de la fachada del edificio y sus colindantes

V. En caso de existir edificios de valor histórico, con fachadas subdivididas por colores diversos, se deberá restablecer la composición cromática de la fachada en su conjunto

VI. La pintura exterior de los inmuebles históricos se sujetará a las características de la “época colonial” comprendida del siglo XVI al XVIII y principios del XIX, tonos de tierras, vegetales, animales, ocre, rojo, óxido, azul añil, así como los tonos derivados de los primeros con el blanco

VII. Quedan excluidas las fachadas “barrocas”, recubiertas con petatillo a base de ladrillo y talavera “simple o combinada”, sólo se pintarán los enmarcamientos y ornamentaciones en color blanco. Para el ladrillo en paramentos se recomienda el lavado con agua y jabón neutro no iónico

VIII. Para el color de los inmuebles de la época “independiente”, siglo XIX y principios del XX, se presenta una variada gama cromática, destacando principalmente los tonos pastel, derivados de los colores primarios y sus múltiples combinaciones, por ejemplo: tierras, azules, verdes, rosas o grises

IX. Los inmuebles históricos y artísticos, serán sujetos a sondeos, con el fin de determinar los colores precedentes, ante la posibilidad de encontrar vestigios de pintura mural, como frescos o al temple

X. Los inmuebles deberán mantener la unidad arquitectónica con el color en sus fachadas, aunque se encuentren subdivididos por diferentes usos o diferentes propietarios

XI. Los zócalos conservarán preferentemente el color del paramento en que se ubican sin diferenciarlos

XII. El color de las fachadas de los inmuebles que se construyan, se elegirá tomando en cuenta su integración con los inmuebles colindantes, y buscando la armonía en el conjunto

XIII. La pintura de murales o arte urbano en las fachadas de los inmuebles solo podrá realizarse en aquellos históricos y artísticos no relevantes, en los que

no están inscritos en los decretos federal y estatal, en edificios contemporáneos y en los muros colindantes de cualquier edificación con la temática que autorice la Gerencia

**XIV.** No se autoriza la aplicación de pintura color blanco en paramentos de fachadas

**XV.** No se autoriza la rotulación de anuncios en bardas como fachadas ni colindantes, éstas deberán pintarse de color acorde al lugar donde se localizan, respetando la época de construcción de las mismas

**XVI.** No se permitirá ningún dibujo, figura, alegoría, escudo, rotulación, logotipo, u otros elementos que formen parte de un anuncio, no pudiendo utilizar pintura de esmalte, en los paramentos de fachadas

**XVII.** No se autoriza la subdivisión de fachadas de edificios de valor histórico con diversos colores, ni con un solo color varias superficies compuestas por varias construcciones

**XVIII.** Queda prohibido el uso de pintura de aceite para fachadas e interiores, salvo disposición de lo contrario, por escrito de la Dirección.

**Artículo 768.** El mobiliario urbano destinado a las vialidades, plazas, parques y jardines del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos aislados será diseñado de conformidad con la NTDeIU.

**Artículo 769.** Se promoverá la construcción de estacionamientos subterráneos que no degraden el entorno e imagen urbana.

**Artículo 770.** No se autorizará el estacionamiento en espacios abiertos de la zona, tales como atrios, plazas, plazuelas, jardines, rinconadas, portales y aceras a fin de conservarlos.

**Artículo 771.** La colocación de anuncios deberá respetar la fisonomía del inmueble, cumpliendo con los siguientes requisitos:

**I.** El anuncio se colocará en la parte superior dentro del marco de la puerta(s) de cuarenta y cinco cm de altura máxima por el ancho de la misma, en los inmuebles contemporáneos no podrá tener más de 2.30 m de largo, ocupando cada comercio no más de dos vanos en cualquier tipo de inmueble, si esta en esquina podrán ser dos en cada fachada y solo se podrán colocar anuncios en todos los vanos cuando corresponda a comercios diferentes

**II.** Cuando el cerramiento sea en forma de arco, el anuncio se adaptará a la forma del mismo y con una altura máxima de 45 cm

**III.** No deberá sobresalir del paño de la fachada

**IV.** En fondo blanco con letras en los colores corporativos de la empresa, se podrá colocar logotipo

**V.** No podrá ser iluminado, (exteriormente)

**VI.** No se colocará sobre azoteas

**VII.** No se rotulará sobre los muros

**VIII.** No podrá ser en forma de bandera, salvo en el caso específico en que se opte por este tipo en lugar del tradicional, como forma exclusiva en las siguientes calles, zonas y barrios:

a) 6 Oriente entre las calles 5 de Mayo y Bulevar 5 de Mayo.

b) El entorno del Mercado La Victoria que comprende las siguientes calles: la calle 5 de Mayo entre la 4 y la 8 Oriente-Poniente, la calle 3 Norte entre la 4 y la 8 Poniente, la calle 4 Poniente entre la calle 5 de Mayo y la 3 Norte, la calle 8 Poniente entre la calle 5 de Mayo y la 3 Norte

c) La Calle 6 Norte entre la Av. Juan de Palafox y Mendoza y la 8 Oriente incluyendo el Barrio del Artista y la zona del Parián

d) Las calles 5 y 7 Oriente entre la 4 Sur y el Bulevar 5 de Mayo incluyendo la Plazuela de los Sapos

e) Las calles 4 y 6 Sur entre la 3 y la 7 Oriente y

f) Los Barrios de Analco, La Luz y El Alto, incluyendo ambas aceras de la calle.

Las medidas máximas permisibles serán de 70 cm. de ancho por 40 cm. de alto.

IX. Se podrá presentar un proyecto de anuncio integral con placas de talavera, fierro fundido u otro que se integre al conjunto arquitectónico, de sesenta cm por cuarenta y cinco cm y

X. Las cortinas metálicas existentes, deberán pintarse en color café oscuro, y sin ningún tipo de rotulación sobre las mismas, se podrán cubrir con arte urbano con temas y técnicas aprobadas por la Gerencia.

**Artículo 772.** La colocación de anuncios en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos, no podrá realizarse en o mediante:

- I. Vidrieras
- II. Carpas y toldos mayores
- III. Inflables
- IV. Banderas y banderolas
- V. Tableros y gabinetes
- VI. Fachadas rotuladas
- VII. Cortinas metálicas
- VIII. Muros laterales
- IX. En pisos
- X. Banderas rotuladas
- XI. Azoteas
- XII. Publicidad en mástil urbano
- XIII. Colgante
- XIV. Tipo paleta
- XV. Espectacular

- XVI. Espectacular unipolar
- XVII. Espectacular estructural:
- XVIII. Espectacular persianas
- XIX. Electrónico espectacular
- XX. Espectacular proyectado
- XXI. Cenefas luminosas
- XXII. En gabinete sobrepuesto en la fachada
- XXIII. Distintivos apoyados en piso y
- XXIV. Guidores unidad de señalamiento municipal.

**Artículo 773.** Los anuncios se deberán apegar a las siguientes condiciones:

I. Los textos de los anuncios se limitarán a mencionar la naturaleza o giro del establecimiento comercial así como el nombre o razón social y el domicilio del mismo

II. Se deberán regularizar todos los anuncios que se encuentran fuera de normatividad

III. En los edificios destinados a vivienda u oficinas, se permitirá la colocación de un directorio en el cubo del zaguán de entrada o en el vestíbulo, y una placa en las puertas de las oficinas o locales interiores queda estrictamente prohibido colocar placas publicitarias en la fachada

IV. Los anuncios podrán ser en forma de bandera exclusivamente, para los hoteles y estacionamientos con las siguientes medidas: para hoteles de 60 cm. horizontal por 90 cm. vertical. Y para estacionamientos de 60 x 60 cm., conteniendo únicamente el fondo blanco y la letra H en rojo, y fondo blanco y la letra E en azul, según corresponda, quedando adosados al paramento sin elementos extensivos

V. Se autoriza la colocación de toldos flexibles de lona o similar, de un solo color, de acuerdo a las características del edificio en planta baja, y en planta alta flexibles o fijos, deberán ser en color y diseño iguales para un mismo inmueble

VI. Los anuncios deberán ser de diseño acorde al inmueble y a la imagen urbana de la zona

VII. El H. Ayuntamiento renovará la licencia del anuncio siempre y cuando el anuncio se apegue a la normatividad y a las fachadas se les dé mantenimiento

VIII. Se sugiere que los materiales que se utilicen para los anuncios comerciales, sean preferentemente de madera, lámina natural, lámina pintada, latón, cobre, bronce, concreto, piedra, talavera, fierro forjado, hierro fundido.

IX. Durante la realización de cualquier obra en los inmuebles, se deberán colocar las placas que amparan las autorizaciones del INAH, en su caso, y la Dirección, debiendo retirarlas al término de la obra

X. Los anuncios temporales para renta o venta de inmuebles deberán ser los reglamentarios, cuarenta cm por sesenta cm máximo

XI. Los anuncios en escenografía urbana se permiten, previa autorización de la Dirección

XII. Anuncio integrado en fachada, se autoriza este tipo de anuncio dentro del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos sólo en edificios modernos y contemporáneos, bajo la supervisión de la Dirección

XIII. No se autorizan anuncios en idioma extranjero, con excepción de nombres de marcas registradas o sus frases publicitarias que les caractericen

XIV. Queda estrictamente prohibido pegar o pintar propaganda comercial, política, sindical o de cualquier otra naturaleza en los paramentos, puertas y ventanas de los inmuebles

XV. Queda estrictamente prohibido rotular cualquier elemento arquitectónico: muros de fachada, muros laterales, puertas y ventanas, marquesinas, marcos de puerta, jambas, vidrios de ventana, vidrieras, aparadores, cortinas metálicas, cornisas y rodapié

XVI. Los avisos de dependencias oficiales, para fines de utilidad general, no deberán contener propaganda comercial, ni situarse de tal forma que afecte la apreciación de los edificios de valor histórico

XVII. No se autoriza la colocación de toldos fijos y luminosos

XVIII. No se autoriza la colocación de mantas provisionales horizontales tanto en los paramentos ni que crucen las vialidades, ni aquellas en forma de pendón

XIX. No se autoriza la colocación de vitrinas o aparadores extras adosadas a muros exteriores u otras instalaciones

XX. En caso de que las dimensiones originales de los vanos hayan sido alteradas con ampliaciones, los anuncios no deberán ocupar una superficie mayor a un m<sup>2</sup>, cuyas dimensiones máximas serán de dos m con treinta cm de largo por cuarenta y cinco cm de alto

XXI. No se autorizan anuncios inflables en la zona, ni en un perímetro de trescientos m fuera de los límites del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos

XXII. No se permitirá ningún tipo de anuncios de propaganda política en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos y

XXIII. Se permitirá la colocación de pendones verticales en forma transversal para museos exclusivamente.

**Artículo 774.** Para la autorización de las obras a que se hace referencia en este Capítulo, el promovente deberá acompañar un programa de contingencias para el caso del hallazgo de vestigios arqueológicos, históricos y culturales a fin de garantizar su rescate, salvaguarda e investigación.

En el caso de hallazgo de monumentos arqueológicos, el responsable de la obra y el H. Ayuntamiento darán cumplimiento a lo estipulado en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

La Gerencia deberá informar a la Comisión de Centro Histórico y Patrimonio Edificado de manera mensual, sobre las factibilidades emitidas.

En tanto no actúe el INAH con respecto al hallazgo reportado, el H. Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para asegurar provisionalmente la integridad de los vestigios.

**Artículo 775.** La autorización para estacionamientos en el Centro Histórico, Áreas, se expedirá de conformidad con el Programa Parcial del Centro Histórico, además de los siguientes criterios:

**I.** Se podrán ampliar de los estacionamientos existentes, en función a la capacidad espacial que guardan los inmuebles, considerando su correspondencia con el entorno.

**II.** La ampliación de estacionamientos ubicados en predios con fachadas o primeras crujías de edificios históricos.

**III.** La ampliación de estacionamiento en predios que carecen de construcción, o que solamente existe la caseta.

**IV.** Estacionamientos subterráneos.

**V.** Los estacionamientos en las vialidades se sujetaran a lo dispuesto al Capítulo 24 del COREMUN.

**VI.** Las paradas de vehículos de transporte público, los sitios de vehículos de alquiler y las áreas de estacionamiento, no deberán situarse de tal forma que perjudique la apreciación y conservación de los elementos arquitectónicos y su entorno.

**VII.** No se autoriza la demolición de inmuebles históricos para crear nuevos estacionamientos, incluye los catalogados y los relacionados en los decretos estatal y federal.

**VIII.** No se permitirá el estacionamiento de camiones de carga, mudanzas, autobuses foráneos y suburbanos en las calles o plazas deberán tener su propio estacionamiento fuera del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos y sólo se permitirá el estacionamiento de autobuses escolares y de promoción turística, durante el ascenso y descenso del pasaje.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 776.** Se complementarán las obras de recuperación, con un alumbrado público adecuado en plazas, calles y edificios; los tendidos aéreos de líneas de CFE de Electricidad, Teléfonos de México y Televisión por cable, preferentemente bajo la dirección de proyectos de iluminación para los monumentos, coordinadamente con la iluminación pública aprobados por la Dirección, bajo los siguientes lineamientos:

- a) Se hará una revisión integral, de todas las redes, instalaciones eléctricas y cableado, del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos.
- b) Se dará especial atención al alumbrado público, dotando a la totalidad del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos de este servicio, favoreciendo de esta forma la seguridad pública y mejoramiento de la imagen urbana.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

c) Los cables y conductos visibles o aéreos deberán tratarse cuidando la integridad de los edificios y el entorno. Los tendidos aéreos de redes no podrán realizarse en diagonal, deberán de seguir el alineamiento de las calles y atravesar las calles en sentido ortogonal, es decir a 90 grados respecto al parámetro de las fachadas. Quedando estrictamente prohibido tender líneas aéreas en donde existan redes subterráneas.

**(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)**

Se prohíbe el uso de cableado y conductos en las fachadas de los inmuebles del Centro Histórico y Zona de monumentos cuando estos alteren la imagen de los mismos.

d) La iluminación de los anuncios, letreros, aparadores y vitrinas que sean visibles desde la vía pública, para inmuebles históricos o de reciente construcción, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. La iluminación funcionará sólo de noche y las fuentes luminosas, focos, lámparas o tubos, no deberán estar expuestos directamente a la vista.
2. La luz emitida por estas fuentes será continua y no intermitente, ni estroboscópica.

3. En caso de requerirse elementos exteriores, como cables o soportes, éstos deberán ser por su forma, color y colocación poco visibles en el día.

4. La iluminación para eventos especiales o de temporada deberá ser coordinada por la Dirección, para evitar que los elementos de iluminación ocasionen deterioro físico o de percepción en la imagen urbana.

## **DEL USO DE SUELO**

**Artículo 777.** En las zonas secundarias de todo el Municipio podrán existir usos y destinos diferentes al uso predominante, siempre y cuando se indiquen como permitidos o condicionados en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo que forma parte del PMDUS, debiendo cumplir para su autorización con los requisitos señalados en el presente Capítulo.

**Artículo 778.** La Dirección podrá autorizar los usos de suelo compatibles señalados en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, siempre y cuando apoyen y complementen el mejor desempeño del uso predominante, pudiendo coexistir sin interferencias, es decir sin que sean absolutamente necesarios o representen un obstáculo para aquel.

**Artículo 779.** Los permisos para el funcionamiento de establecimientos comerciales y de servicios deberán cumplir con los requerimientos establecidos en el COREMUN y ser expedidos por la autoridad administrativa competente.

**Artículo 780.** Los usos de suelo que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad, a pesar de ser complementarios para el uso de suelo predominante y que presenten algún grado de incompatibilidad con este, se autorizarán como uso de suelo condicionado al cumplimiento de requerimientos específicos que permitan alcanzar su potencial de desarrollo contemplado en el PMDUS, y que serán determinados por la Dirección en la licencia respectiva, con base en los siguientes rubros:

**I. Impacto urbano.** el cual se medirá respecto a la relación de coexistencia entre el funcionamiento del uso de suelo condicionado y el uso predominante de la zona, así como en la congruencia con la imagen urbana existente

**II. Impacto ambiental.** el cual se medirá respecto a la modificación del entorno natural por la construcción o instalación de elementos que permitan el funcionamiento del uso de suelo condicionado, así como por la forma en que se mitigará tal impacto, priorizando la regeneración y conservación de las áreas verdes

**III. Impacto vial.** el cual debe reflejar la jerarquía vial establecida en el PMDUS, tomando en cuenta que el funcionamiento del uso de suelo condicionado no represente un obstáculo para la movilidad y el transporte de la zona en que se encuentra, y por el contrario se priorice el desarrollo orientado al transporte. El número de cajones de estacionamiento requerido dependerá de la ubicación del predio, el número máximo de concentración de personas y su accesibilidad a medios de transporte, y

**IV. Seguridad.** el cual debe garantizar que la construcción o instalación de elementos y el funcionamiento del uso de suelo condicionado no ponga en riesgo la integridad física y el patrimonio de las personas.

**Artículo 781.** En zonas de uso de suelo predominantemente habitacional se autorizarán los usos de suelo para giros con venta de bebidas alcohólicas en botella abierta o cerrada, salones de fiestas, industria y reciclado, siempre y cuando cuenten con el consentimiento expreso de los vecinos que vivan en un radio de 50 m.

**Artículo 782.** Los usos y destinos de suelo en tierras ejidales, las áreas naturales protegidas, derechos de vía, las zonas de riesgo, Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el Municipio de Puebla deberán expedirse, además, observando las Leyes Federales y Estatales aplicables a cada uno, por lo que se consideran usos condicionados que deberán cumplir con los requisitos señalados en la legislación mencionada.

**Artículo 783.** Los usos que no estén expresamente contemplados en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo se considerarán en todo caso automáticamente como condicionados, quedando sujetos a lo dispuesto por el artículo anterior y se requerirá acuerdo de Cabildo para su homologación con usos compatibles.

**Artículo 784.** Se prohíbe la asignación de los usos de suelo que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial del Municipio, además de los que contravengan el PMDUS y/o la legislación aplicable, por lo que su incorrecta autorización se considerará nula para todos los efectos.

**Artículo 785.** Los usos de suelo prohibidos por zonas secundarias en el Municipio de Puebla son los que se señalan en rojo en la siguiente tabla.

Tabla de Usos Prohibidos.	(MA) Muy alta	(A) Alta	(M) Media	(B) Baja	(MB) Muy baja
---------------------------	---------------------	-------------	--------------	-------------	------------------

<b>Industria</b>					
Aserrado y conservación de la madera					
Fabricación de producto derivado del petróleo y del carbón					
Fabricación de fertilizantes, pesticidas y otros agroquímicos					
Fabricación de pinturas, recubrimientos y adhesivos					
Fabricación del plástico					
Fabricación del hule					
Industrias básicas del hierro y del acero					
Industria básica del aluminio					
Fabricación de maquinaria y equipo agropecuario, para la construcción y para la industria extractiva					
Fabricación de maquinaria y equipo para las industrias manufactureras, excepto la metalmecánica					
Fabricación de equipo de aire acondicionado, calefacción y refrigeración industrial y comercial					
Fabricación de motores de combustión interna, turbinas y transmisiones					
Fabricación de otra maquinaria y equipo para la industria en general					
Reclusorios preventivos para sentenciados o reformatorios					
Cementerios					
Crematorios o Mausoleos					
Central de Abastos					
Rastro					
<b>Servicios e instalaciones de infraestructura</b>					
Comercio al por menor de combustibles (gasolineras y gas L.P.) aceites y grasas lubricantes					

<b>Servicios artísticos, culturales, deportivos y otros servicios relacionados</b>				
Anuncios espectaculares unipolares				

**Artículo 786.** En los predios con destino predominante de parque urbano, áreas verdes y protección de recarga de acuíferos se prohíben todas las asignaciones de compatibilidad o condicionamiento de uso de suelo excepto los siguientes:

**VII. En parque urbano:**

- a) Canchas deportivas cubiertas de hasta 500 m<sup>2</sup>
- b) Albercas, canchas o pistas deportivas al aire libre
- c) Senderos y miradores
- d) Lago o cuerpo de agua artificial para actividades deportivas
- e) Parques con instalaciones recreativas
- f) Tanques o depósitos de más de 1,000 m<sup>3</sup> de agua
- g) Captación y suministro de agua
- h) Suministro de gas por ductos al consumidor final y
- i) Baños sanitarios públicos.

**VIII. En áreas verdes:**

- a) Senderos y miradores.

**IX. En predios de protección de recarga de acuíferos:**

- a) Estaciones o subestaciones de energía eléctrica
- b) Estaciones de bombeo, planta de tratamiento o cárcamo
- c) Tanques o depósitos de más de 1,000 m<sup>3</sup> de agua y
- d) Captación y suministro de agua.

**Artículo 787.** En el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos Aislados se prohíben los siguientes usos de suelo:

<b>Tabla de usos prohibidos en el Centro Histórico</b>
<b>Abasto</b>
De materias primas agropecuarias y forestales
De madera aserrada y materiales de construcción no metálicos
De carbón mineral y otros combustibles sólidos
De fertilizantes y plaguicidas
De combustibles derivados del petróleo
De productos químicos para usos industriales
De otras materias primas o materiales de uso industrial no mencionados anteriormente que impliquen riesgos
<b>Bares, restaurantes</b>
Botaneros, Cervecerías, Video-Bares
<b>Comunicaciones</b>
Torres de transmisión y antenas de comunicación
<b>Transporte</b>
Terminal de autotransporte de carga
Terminal de transporte foráneo
<b>Deportivos</b>
Unidades Centrales
Ciudad Deportiva
<b>Administración Pública</b>
Seguridad (CERESO y menores infractores)
<b>Disposición Final de Desechos</b>
Orgánica
Inorgánica
Especiales (sanitarias, radioactivas y envases de pesticidas)
Cementerio
Crematorio
<b>Distribución</b>
Gaseras y/o gasoductos
Gasolineras
Subestaciones eléctricas
<b>Infraestructura</b>
Ductos de PEMEX
Líneas aéreas de electrificación CFE
Sustancias químicas y de productos químicos derivados del petróleo y del carbón, de caucho y plástico

**Artículo 788.** En los predios con destino predominante de reserva ecológica, parques, jardines, espacio público y Área Verde ubicados en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos Aislados se prohíben todas las asignaciones de compatibilidad o condicionamiento de uso de suelo, excepto los siguientes:

- I. Andenes de terminal ferroviaria, tranvía, trolebús y tren ligero
- II. Biciestacionamientos
- III. Plazas cívicas
- IV. Servicios urbanos complementarios subterráneos, y
- V. Atractivos mecánicos, espectáculos y exposiciones temporales.

### **TÍTULO III ACCIONES URBANÍSTICAS**

#### **DE LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 789.** La administración del suelo se gestionará mediante las acciones de fundación, crecimiento y mejoramiento del territorio, y se llevará a cabo a través de la expedición de factibilidades, permisos y licencias sobre segregaciones, subdivisiones, fusiones, lotificaciones y fraccionamientos, las cuales deberán realizarse siempre y cuando cumplan con las disposiciones técnicas establecidas en el PMDUS, los Programas Parciales que de él deriven y el presente Capítulo, sin perjuicio de lo señalado en la legislación federal y estatal para los usos y destino de suelo condicionados.

**Artículo 790.** El análisis para las autorizaciones señaladas en el artículo anterior deberán considerar los siguientes aspectos:

- I. La dimensión resultante del predio y su contexto espacial
- II. El uso de suelo proyectado
- III. Los servicios públicos existentes y los que se requerirán para su operación
- IV. La capacidad de las redes de infraestructura de acuerdo a su ubicación

- v. La densidad de población señalada en el PMDUS y el Título IV del presente Capítulo
- vi. La estrategia vial que forma parte de la Carta Urbana del PMDUS
- vii. El IMAV, y
- viii. Las normas técnicas anexas al presente Capítulo.

**Artículo 791.** Los lotes resultantes de las segregaciones, subdivisiones, fusiones, lotificaciones y fraccionamientos deberán cumplir las siguientes características:

- I. Tener frente a la vía pública o acceso a través de una servidumbre de paso
- II. Cumplir con las características de lote mínimo, y
- III. Tener acceso a los servicios públicos.

**Artículo 792.** La Dirección autorizará la subdivisión o segregación en aquellas construcciones en las que no se ponga en riesgo la estabilidad estructural de los inmuebles, y por consiguiente la seguridad de las personas, así como para aquellos inmuebles en los que se obtengan fracciones que carezcan de las condiciones de habitabilidad y salud contempladas en el presente Capítulo.

**Artículo 793.** No se permitirá la subdivisión física, sea con muros, bardas o enrejados, en dos o más partes, de los inmuebles considerados monumentos artísticos o históricos, cuando su concepción original haya sido unitaria, conservando sus características arquitectónicas y prediales originales.

### **Fraccionamientos**

**Artículo 794.** Los fraccionamientos, por sus características, se clasifican en:

- I. Habitacional urbano. Cuyos lotes resultantes tengan un mínimo de 4.50 m lineales de frente y cuya superficie no sea menor a 60 m<sup>2</sup> exclusivamente para vivienda unifamiliar, a partir de dos viviendas el lote mínimo será el que tenga 6.00 lineales de frente y cuya superficie no sea menor a 90 m<sup>2</sup>
- II. Habitacional rural. Los que se encuentren ubicados en zonas rurales y en las áreas permitidas que señalen las declaratorias de áreas naturales protegidas

**III.** Comerciales y de servicios. Se destinarán exclusivamente a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones mercantiles y almacenamiento de productos, así como para la prestación de servicios públicos o privados

**IV.** Industriales. Se destinarán exclusivamente a la construcción de inmuebles en los que se efectúen actividades de manufactura y transformación

**V.** Mixto. Los que se integran de lotes con vocación habitacional, comerciales y de servicios, de conformidad con las fracciones I y III, y

**VI.** Cementerios o parques funerarios. Se destinarán exclusivamente al servicio de inhumación y cremación de cadáveres.

**Artículo 795.** Los fraccionamientos, por su ejecución, se dividen en:

**I. De urbanización inmediata.** Son aquellos en los que el fraccionador debe llevar a efecto la totalidad de las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos a los que queda obligado dentro del término que se establezca en la licencia respectiva, y

**II. De urbanización progresiva.** Son aquellos en los que se realizan de manera gradual las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos.

**Artículo 796.** Para realizar un fraccionamiento se requiere licencia expedida por la Dirección, la cual se solicitará cubriendo los requisitos señalados en el Título IV del presente Capítulo.

**Artículo 797.** No se podrán autorizar fraccionamientos en zonas declaradas como reservas ecológicas ni en zonas de riesgo y vulnerabilidad establecidos en el PMDUS y los programas parciales que de él deriven.

**Artículo 798.** Tampoco se autorizarán fraccionamientos en predios con destino de suelo de equipamiento urbano, área verde o parque urbano determinado en el PMDUS y el IMAV.

**Artículo 799.** En los casos que el Cabildo apruebe el cambio de uso de suelo por utilidad pública, en los casos mencionados en los párrafos anteriores, se deberá realizar la modificación en el PMDUS, previamente a la expedición de cualquier autorización.

**Artículo 800.** Para garantizar la correcta ejecución de los trabajos de urbanización, el fraccionador deberá constituir a favor de la Tesorería Municipal una garantía en cualquiera de sus modalidades, especificando plazo y monto en los siguientes casos:

I. Si el fraccionador pretende efectuar operaciones de compra-venta previas a la obtención de la constancia de terminación de obra del fraccionamiento, por el total de la ejecución de las obras pendientes de urbanización

II. Cuando se autorice que un fraccionamiento se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa por el monto de las obras pendientes de urbanización de cada etapa, y

III. Para garantizar los vicios ocultos y defectos de las obras de urbanización realizada.

Una vez que se haya dado cumplimiento a las obligaciones constituidas en cada fianza, la Dirección solicitará a la Tesorería Municipal la cancelación de las mismas.

**Artículo 801.** La autorización para fraccionamiento obliga al fraccionador a lo siguiente:

I. Concluir las obras de urbanización y entregarlas formalmente al Municipio

II. Ceder a título de donación gratuita el área de terreno que para cada tipo de fraccionamiento se señala para las superficies destinadas a áreas verdes y equipamiento urbano, iniciando la formalización de dicha operación ante Notario Público dentro de los 30 días siguientes a la expedición del permiso de fraccionamiento y concluyéndola en el periodo de 6 meses

III. Otorgar la garantía establecida en el artículo anterior

IV. Entregar los bienes, equipo e instalaciones para la prestación de los servicios públicos en condiciones óptimas y funcionales a las Dependencias u Organismos competentes, y

V. Cumplir con las normas establecidas en el presente Capítulo, sus normas técnicas, el PMDUS y los programas parciales que de él deriven.

**Artículo 802.** Las áreas de donación, señaladas en la fracción II del artículo anterior, deberán cumplir los siguientes requisitos:

I. Que se encuentre libres de gravamen y no estén sujetos a controversia ante la autoridad judicial o a la acción de las autoridades administrativas

II. Tener frente a la vía pública, en una proporción y topografía que la haga susceptible de aprovechamiento Tener una ubicación que permita su utilización y sea identificada en coordenadas UTM (universal transversal mercator)

III. Que no exista ninguna restricción federal, estatal, ni municipal en el inmueble

IV. Que no se encuentre en zona de riesgo, y

v. Deberá guardar como mínimo una relación de 1:3 m lineales respecto al frente de la misma.

**Artículo 803.** El área de donación puede ubicarse en un lugar distinto al fraccionamiento, pero dentro de la misma zona señalada en el Título II del presente Capítulo, siempre y cuando lo autorice expresamente la Dirección, y siempre que el predio propuesto cumpla con las características señaladas en las fracciones anteriores.

(SE DEROGA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 804.** DEROGADO.

**Artículo 805.** La Dirección tomará las medidas necesarias para el aprovechamiento de los terrenos donados por los fraccionadores, proponiendo obras de equipamiento urbano con recursos públicos de acuerdo a las necesidades de la zona en que se ubiquen, la disposición presupuestal, las estrategias planteadas en el PMDUS y los acuerdos de Cabildo respectivos.

**Artículo 806.** La Dirección deberá publicar, en términos de la normativa aplicable en materia de transparencia y acceso a la información pública, los permisos y licencias para fraccionamientos aprobados.

**Artículo 807.** Los permisos para fraccionamientos serán registrados en el SIGM desde su gestión, y el seguimiento de su ejecución se realizará en términos del procedimiento de supervisión de obra establecido en el Título I del presente Capítulo.

(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)

**Artículo 808.** La Dirección autorizará cambios de proyecto, bajo los siguientes supuestos:

- I. Cuando no se haya vencido la vigencia del permiso;
- II. Cuando no se hayan concluido las obras de urbanización, o bien, se realicen la adecuaciones a la infraestructura en caso de requerirlo; o
- III. Cuando surjan razones técnicas o comerciales, presentando los elementos técnicos o jurídicos justificatorios.

(SE DEROGA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 809.** DEROGADO

**Artículo 810.** Concluidos los trabajos de urbanización, el fraccionador quedará obligado a responder por los defectos que resulten en los mismos, de los vicios ocultos y de cualquier otra responsabilidad en que hubiera incurrido, mediante una fianza expedida por institución debidamente registrada, a favor del Municipio de Puebla, por el 10% del costo de las obras realizadas durante 365 días posteriores a la fecha en que se expida la constancia de terminación de la obra.

La fianza será entregada en la Tesorería Municipal, quien la resguardará hasta su cancelación y a petición de la Dirección iniciará el procedimiento del cobro en términos de la normativa aplicable.

**Artículo 811.** La Dirección, a petición de queja ciudadana o denuncia popular, evaluará los defectos y/o vicios que resulten de las obras realizadas mediante un dictamen técnico, dando vista al fraccionador para que repare lo necesario o bien exponga lo que a su derecho convenga. Si el fraccionador no manifiesta argumento alguno en su defensa se dictará la resolución que corresponda, contra la que no procede recurso.

**Artículo 812.** Se permitirá la preventa de lotes, a partir del cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Haber obtenido permiso para fraccionamiento y en su caso, el cambio de proyecto autorizado

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

- II. Se haya formalizado ante Notario Público, la donación gratuita a favor del Municipio, y

III. Tener un avance mínimo del 30% de avance en las obras de urbanización, y otorgar la fianza de conformidad con lo dispuesto en el presente Título.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 813.** Se permitirá la venta de lotes y áreas privativas a partir del cumplimiento de los siguientes requisitos:

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

I. Se haya formalizado ante Notario Público la donación gratuita a favor del Municipio

II. Se haya expedido la constancia de terminación de obra

III. Se haya iniciado el procedimiento de municipalización, en su caso, y

IV. Se haya entregado a la Tesorería Municipal la fianza señalada en el presente Capítulo.

No es requisito indispensable el permiso de preventa antes de solicitar el permiso de venta.

**Artículo 814.** Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas podrán municipalizarse parcialmente, siempre y cuando se haya concluido cada etapa al 100% y obtenido constancia de terminación de obra.

### **Conjuntos Habitacionales**

**Artículo 815.** La edificación de conjuntos habitacionales se autorizará en lotes que se encuentren dentro de un fraccionamiento autorizado o de una colonia reconocida por el H. Ayuntamiento y cumplan con las densidades y coeficientes establecidos en el PMDUS y programas parciales que de él deriven.

**Artículo 816.** La construcción de conjuntos habitacionales podrá autorizarse dentro de un plan maestro que inicie con el fraccionamiento, o bien se autorizará en un predio que se encuentre en una zona urbanizada.

**Artículo 817.** Los conjuntos habitacionales se clasifican, por el valor de las viviendas que lo integran, en:

I. De Interés Social. La que no exceda de lo que resulte de multiplicar por 15 la UMA anual vigente, y

II. Popular. La que no exceda de lo que resulte de multiplicar por 25 la UMA anual vigente.

**Artículo 818.** Los conjuntos habitacionales se clasifican, por su tipo de construcción, en:

I. Vertical. Es aquel edificado sobre un solo lote en varios niveles de altura

II. Horizontal. Es aquel que se construye sobre diferentes lotes, y

III. Mixto. Es aquel que se integra por edificaciones de tipo vertical y horizontal.

**Artículo 819.** Los conjuntos habitacionales, por su régimen de propiedad, se clasifican en:

I. Condominio. El que se integra de unidades privativas y elementos comunes a los condóminos, y que se constituye en los términos señalados en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Puebla, y

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

II. Privado. En el que todos sus elementos de suelo y construcción pertenecen a un mismo propietario o copropietarios en los términos señalados en el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Puebla.

**Artículo 820.** Las viviendas de los conjuntos habitacionales, por su capacidad, se clasifican en:

I. Unifamiliares

II. Dúplex, y

III. Multifamiliares.

## **Vivienda**

**Artículo 821.** La construcción de edificios para habitación, independientemente de su capacidad, régimen y valor, deberán garantizar a los adquirentes el derecho a una vivienda digna y decorosa, por lo que debe contar con las condiciones mínimas para habitar que señalan los criterios de diseño y construcción expedidos por la Comisión

Nacional de Vivienda.

**Artículo 822.** Las viviendas construidas con capacidad dúplex y multifamiliares podrán constituirse bajo el régimen de propiedad en condominio de conformidad con las disposiciones legales establecidas en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Puebla, pero su diseño y construcción deberán observar las disposiciones técnicas señaladas en el presente Capítulo.

**Artículo 823.** Las viviendas constituidas bajo el régimen de propiedad en condominio podrán ser fusionadas como un solo inmueble, siempre y cuando sean colindantes para unirlos físicamente y se realicen adecuaciones que no afecten la estructura de los mismos y de los elementos constructivos colindantes.

**Artículo 824.** Las viviendas señaladas en el párrafo anterior podrán ser subdivididas, siempre y cuando cumpla con el lote mínimo y para separarlas físicamente se realicen adecuaciones que no afecten la estructura de los mismos y de los elementos constructivos colindantes.

**Artículo 825.** Las viviendas constituidas en régimen de propiedad en condominio podrán fusionarse con sus áreas comunes de uso restringido colindantes, proyectadas originalmente para estacionamiento y/o patio de servicios, siempre y cuando para unirlos físicamente se realicen adecuaciones que no afecten la estructura de los mismos y de los elementos constructivos colindantes también podrán construir sobre dichas áreas ampliaciones de la misma vivienda, cubos de luz, estancias o instalación de elementos de ornato. Se podrá ampliar la vivienda cubriendo los cubos de luz siempre y cuando no den a piezas habitables que perjudiquen la iluminación y ventilación directa.

#### **(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 826.** Las acciones de fusión en viviendas en régimen de propiedad en condominio no modificarán la distribución de porcentajes de unidades privativas e indivisos, y para la obtención de licencias se deberá presentar el reglamento de condóminos en el que se permita realizar dichas acciones, además de la aprobación de la mesa directiva, en caso de no existir mesa directiva, escrito de los vecinos colindantes.

#### **Conjuntos Comerciales y de Servicios**

**Artículo 827.** Los desarrolladores de conjuntos comerciales y de servicios deberán contemplar en sus proyectos la inclusión de áreas verdes en los espacios para estacionamientos.

#### **Reconocimiento de Colonias**

**Artículo 828.** La ordenación de los asentamientos humanos es un programa de mejoramiento urbano que se llevará a cabo en coordinación con los niveles de gobierno municipal, estatal y federal, bajo los términos establecidos en el Programa de Ordenamiento Territorial decretado por el Ejecutivo Estatal, en el que se enumeran las responsabilidades de cada uno y las acciones que se deben implementar para lograr lo siguiente:

- I. Reordenar áreas deterioradas física o funcionalmente
- II. Coadyuvar en el crecimiento ordenado de los centros de población
- III. Ordenar la consolidación de los desarrollos y localidades, y
- IV. Promover la participación de los sectores privado y social en cada etapa de incorporación al Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, principalmente en la elaboración de diagnósticos, padrones, propuestas, estrategias y la dotación de servicios urbanos requeridos en las localidades.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 829.** El H. Ayuntamiento coordinará la realización de los trabajos técnicos, legales y administrativos para reconocer oficialmente una colonia como primer paso para solicitar su incorporación al desarrollo urbano municipal, en los términos establecidos en la Ley de Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla y el Programa de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 830.** El procedimiento para reconocer oficialmente una colonia será el siguiente:

- I. Solo en predios con uso de suelo habitacional o compatible. En caso de que no exista compatibilidad, se requerirá aprobación de Cabildo
- II. Se realizará el levantamiento topográfico y se elaborará el plano de la traza urbana, sancionado por la unidad administrativa estatal competente en ordenamiento territorial, que contendrá como mínimo lo siguiente:
  - a) Diagnóstico de la zona objeto del programa, relacionado con la superficie, traza, estructura vial e infraestructura, entre otros
  - b) Lotificación relacionada con los posesionarios

c) Lote tipo, de acuerdo con las características urbanísticas determinadas en el PMDUS y el presente Capítulo

d) Previsiones relativas a servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

e) La densidad de ocupación de la colonia no podrá ser menor al cincuenta por ciento y

f) Propuesta de subdivisión, y en su caso, la reorganización de los lotes.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

III. Se levantará el censo de posesionarios, quienes deberán acreditar su personalidad e interés jurídico en los términos del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla; serán objeto de regularización los lotes de terreno que sean poseídos en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, en términos de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

No procederá trámite alguno cuando los terrenos que se pretendan regularizar sean presumiblemente producto de actos delictivos y/o simulación que tenga como objeto la evasión o elusión de responsabilidades de carácter fiscal.

IV. Se elaborará la justificación técnica y jurídica de la congruencia con las normas de zonificación contenidas en el PMDUS y el Programa de Ordenamiento Territorial, así como del beneficio y utilidad social, y

V. Una vez integrado el expediente con lo señalado en las fracciones anteriores, se remitirá a la Comisión para su dictaminación y se presentará ante el H. Ayuntamiento para su aprobación.

**Artículo 831.** El H. Ayuntamiento aprobará el reconocimiento oficial del asentamiento humano, a partir del cual será una colonia municipal, por lo que será considerada en el catálogo de unidades territoriales y en la planeación anual para la prestación de los servicios públicos.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

En el Dictamen de reconocimiento aprobado por el Cabildo se instruirá a la Secretaría del Ayuntamiento, para que, se solicite a la Secretaría General de Gobierno del Estado realice la publicación en el Periódico Oficial del Estado, se realice su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y en su oportunidad,

presente a la autoridad competente el expediente integrado para continuar con el procedimiento de incorporación al desarrollo urbano municipal, en términos de la normatividad aplicable

**Artículo 832.** En consecuencia, expedirá certificados de derechos urbanos a cada poseionario reconocido, a efecto de definir el uso del suelo y la regularización administrativa del lote que ocupe con este documento podrá iniciar por su cuenta el procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra ante las instancias correspondientes.

**Artículo 833.** La instalación de un asentamiento humano sin permiso expedido por la autoridad competente en suelo no apto para uso habitacional no podrá ser reconocida como colonia oficial, por lo que la Dirección iniciará el procedimiento administrativo mencionado en el Título I del presente Capítulo para obras en proceso o terminadas, según sea el caso, para determinar las probables infracciones y sanciones que correspondan, independientemente de las sanciones civiles o penales a las que se haga acreedor quien resulte responsable.

**Artículo 834.** Para regularizar un asentamiento humano se deberán contemplar las mínimas normas urbanas establecidas para un fraccionamiento, e invariablemente se deberán considerar provisiones para el equipamiento urbano, preferentemente para áreas verdes. El H. Ayuntamiento gestionará la transmisión formal de estos lotes a favor del Municipio independientemente de que la tenencia de la tierra sea pública o particular.

**Artículo 835.** Cuando el asentamiento humano se haya instalado en un predio de propiedad municipal destinado para equipamiento urbano, sin autorización emitida por autoridad competente, solamente se regularizará cuando se declare la causa de utilidad pública para realizar el cambio de uso de suelo a través de la Comisión y su posterior modificación al PMDUS.

### **De la infraestructura para la Urbanización**

**Artículo 836.** Todas las autorizaciones de construcción en zonas urbanizadas o urbanizables, ya sea consolidada o proyectada, se expedirán siempre y cuando presenten las siguientes características:

I. Garantizar el acceso a las diferentes opciones de movilidad urbana a través de la conexión a las redes de vialidad en sus diferentes jerarquías

II. Conexión a redes de suministro de agua, descarga de aguas residuales, captación de aguas pluviales, descargas, y en su caso tratamiento

III. Conexión a red de distribución de energía eléctrica inducida, de alumbrado público y servicio doméstico de electricidad

IV. Conexión a la red de ductos subterráneos para redes telefónicas y de datos, fibra óptica, televisión

V. Arbolado, jardinería y ornato, así como mobiliario adecuado para el funcionamiento de parques y jardines

VI. Mobiliario para el manejo y separación adecuado de residuos sólidos urbanos

VII. Conexión a ductos subterráneos para la distribución de gas natural, en su caso

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2021)

VIII. Equipamiento de seguridad pública, previo dictamen de la Secretaría de Seguridad Ciudadana;

IX. Nomenclatura visible y uniforme en calles y numeración de lotes, que se asignará en términos de los establecido en la Ley Orgánica Municipal y la NTDeIU, y

X. Las demás obras de infraestructura primaria que se requieran para la incorporación del mismo al área urbana.

**Artículo 837.** Para los fraccionamientos industriales no contaminantes se modifica la fracción II del artículo anterior, y se le solicita sistemas de tratamiento de aguas residuales sanitarias con las características señaladas en las normas oficiales.

**Artículo 838.** Los fraccionamientos de urbanización progresiva deberán contar, cuando menos, con las obras mínimas de infraestructura señaladas en las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII del artículo anterior.

**Artículo 839.** Las obras de urbanización pueden realizarse por etapas, pero se aprobará un solo plan maestro que considere la manera en que se realizarán los trabajos, considerando que cada etapa debe concluirse íntegramente, es decir, contar con los servicios necesarios para que sea autosuficiente.

**(REFORMA, P.O. 16 DE MARZO DE 2018)**

**Artículo 840.-** Las dependencias, organismos y empresas públicas y privadas que pretendan realizar trabajos de adecuación de la infraestructura para la distribución, conexión, suministro, mejora, ampliaciones, cancelación y demás actividades para la prestación de servicios urbanos de gas L.P, gas natural, fibra óptica, telefonía, de agua, drenaje sanitario, pluvial, energía eléctrica, telecomunicaciones, combustibles, manejo y disposición de residuos sólidos, debajo o sobre, de la vía o espacio público a cualquier altura del territorio municipal, deberán obtener el Dictamen vial por Obra en vía pública, así como la licencia en la Dirección de Desarrollo Urbano antes de iniciar dichos trabajos, así como también la Factibilidad de Obra en vía pública en la Dirección de Obras Públicas perteneciente a la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos.

Las dependencias y entidades públicas, así como las personas físicas o morales cuyas actividades de planeación, diseño, construcción, operación y mantenimiento de instalaciones y de estructuras que tengan algún efecto en la vía pública, deberán presentar a la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos al inicio de cada ejercicio anual sus programas de obras para su revisión y aprobación.

## **Movilidad**

**Artículo 841.** La Administración Pública Municipal facilitará las condiciones para que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrece el Municipio. Para el establecimiento de la política pública en la materia se considerará el nivel de vulnerabilidad de los usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad. Se otorgará prioridad en la utilización del espacio público de acuerdo a la siguiente jerarquía de movilidad:

- I. Peatones, en especial personas con discapacidad y de movilidad reducida
- II. Ciclistas
- III. Usuarios del servicio de transporte público
- IV. Prestadores del servicio de transporte público
- v. Prestadores del servicio de transporte de carga y distribución de mercancías,  
y
- VI. Usuarios de transporte particular automotor.

En el ámbito de sus atribuciones, las autoridades en materia de movilidad deben contemplar lo dispuesto en este artículo como referente y fin último en la

elaboración de políticas públicas y programas, procurando en todo momento su cumplimiento y protección.

## **Espacio Público**

**Artículo 842.** La ocupación del espacio público con mobiliario urbano utilizado con fines publicitarios se permitirá, siempre y cuando el mobiliario cumpla con funciones de carácter social y respeto a lo que establece la NTDeIU.

**Artículo 843.** Las licencias o concesiones que la Dirección otorgue para el uso de la vía pública no crean ningún derecho real o posesorio. Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito de los accesos a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados o en general, de cualquiera de los fines a que esté destinada la vía pública.

### **(REFORMA, P.O. 16 DE MARZO DE 2018)**

**Artículo 844.-** Toda persona que ocupe, con obras o instalaciones, el espacio público estará obligada a exhibir en un lugar visible los siguientes datos: Tipo de obra, Número de permiso, Responsable de la Obra, Duración de los trabajos así como retirarlas o a cambiarlas de lugar por su exclusiva cuenta cuando la autoridad municipal correspondiente se lo requiera, así como mantener las señales necesarias y evitar cualquier clase de accidente.

En caso que el permiso incluya varias calles, el Responsable de la obra estará obligado a colocar un anuncio con los datos señalados en el párrafo anterior, por cada calle a intervenir durante el tiempo que se lleven a cabo los trabajos.

**Artículo 845.** En las licencias que la Dirección expida para la ocupación o uso del espacio público se indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia, así como el área autorizada a ocupar. Toda licencia que se expida para la ocupación y uso de la vía pública se entenderá condicionada a la observancia de este Capítulo aunque no se exprese.

Cuando las obras o instalaciones ocupen el arroyo de tránsito vehicular, se deberá hacer estar conforme a lo establecido en el Capítulo 10 del COREMUN.

### **(REFORMA, P.O. 16 DE MARZO DE 2018)**

**Artículo 846.-** En caso de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso por escrito, justificando el motivo de la urgencia, para solicitar la autorización y factibilidad ante las autoridades correspondientes en un plazo de veinticuatro horas posteriores en que se inicien dichas obras.

Cuando la autoridad municipal tenga necesidad de remover o retirar dichas obras no estará obligada a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

**Artículo 847.** El H. Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para mantener, obtener o recuperar la posesión del espacio público, así como para remover o retirar cualquier obstáculo de éstas, en los términos que señala la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla y el presente Capítulo.

**Artículo 848.** Los materiales destinados a obras para servicios públicos permanecerán en la vía pública sólo el tiempo preciso para la ejecución de esa obra. Inmediatamente después de que se termine ésta, los materiales y escombros que resulten deberán ser retirados por el responsable de la obra.

**Artículo 849.** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse en la vía pública de acuerdo con los horarios que fije la autoridad respectiva.

**Artículo 850.** El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas, independientemente de la sanción administrativa a que se haga acreedor.

**(REFORMA, P.O. 16 DE MARZO DE 2018)**

**Artículo 851.-** Cuando por la ejecución de una obra, por el uso de vehículos, objetos o sustancias peligrosas, o por cualquier otra causa se produzcan daños a cualquier servicio público, obra o instalación perteneciente al H. Ayuntamiento, que exista en una vía pública o en otro inmueble de uso común o destinado al servicio público, y con el objetivo de garantizar que sea de la misma calidad y materiales que aquellos que se hayan deteriorado o perdido, la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos de manera inmediata llevará a cabo las reparaciones de los daños ocasionados, y el costo que resulte será a cargo del dueño de la obra, del vehículo, del objeto o de la sustancia peligrosa, independientemente de la responsabilidad legal en que incurra.

**(REFORMA, P.O. 16 DE MARZO DE 2018)**

**Artículo 852.-** Cuando para la ejecución de alguna obra pública o privada sea necesaria la ruptura de los pavimentos en el arroyo vehicular y la modificación de las banquetas y guarniciones en la vía pública, será requisito indispensable contar previamente al inicio de los trabajos con la autorización de la Dirección y Factibilidad de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos, mismas que señalará las condiciones bajo las cuales se deberá llevar a cabo, el monto de las reparaciones y la obligatoriedad para que sean realizadas en el plazo establecido, de conformidad con las disposiciones de la NTDeIU.

La ruptura de los pavimentos deberá ser reparada con materiales de igual o mejor calidad que los existentes, pero nunca con materiales de menor calidad y siempre a entera satisfacción de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos.

Para la verificación de los trabajos, la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos nombrará un supervisor responsable de obra, quien actuará hasta la conclusión de los trabajos efectuados, siguiendo las disposiciones de la NTDeIU y con el apoyo de la Bitácora electrónica.

**Artículo 853.** Es privativo del H. Ayuntamiento la denominación e identificación de las vías públicas, parques, plazas, jardines y demás espacios públicos, por lo que queda estrictamente prohibido y sujeto a sanción, el que los particulares alteren, sustraigan o dañen las placas de nomenclatura o coloquen placas con nombres no autorizados.

### **Vía Pública**

**Artículo 854.** Son características de la vía pública:

I. Ser una vía de comunicación:

a) Para el libre y ordenado tránsito vehicular y peatonal y

b) Para dar acceso a los predios colindantes.

II. Servir para la aireación, iluminación, y/o asoleamiento de los edificios que la delimiten

III. Recibir cualquier tipo de instalación aérea o subterránea de una obra o de un servicio público, y

IV. Alojar todo tipo de mobiliario urbano necesario para dar un servicio público, como unidades de servicio informativo municipal, kioscos móviles y fijos, bancas, botes papeleros, postes, parklets, arbotantes, faroles, casetas telefónicas, paraderos de transporte público, tótems informativos, mástil urbano y demás similares, de conformidad con lo que establece la NTDeIU.

**Artículo 855.** El diseño y construcción de la vía pública deberá tener como prioridad la implementación de infraestructura peatonal antes que de la infraestructura vehicular. Lo anterior obliga a que cualquier proyecto y obra de diseño, rediseño, renovación, remodelación, adecuación o construcción de las vialidades se realice atendiendo previamente la construcción e implementación de

la infraestructura peatonal bajo los criterios y especificaciones planteados en la NTDeIU.

**Artículo 856.** La vía pública está limitada por las dos superficies formadas por las verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública. Todas las vías públicas se formarán con un área para vehículos de motor, no motorizado y otra para tránsito peatonal, las cuales variarán con respecto a los lineamientos y autorizaciones de los ordenamientos en materia de Desarrollo Urbano, el PDUMS, pudiendo ser totalmente peatonales, pero nunca totalmente vehiculares.

**Artículo 857.** Todo inmueble consignado como vía pública en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las dependencias del Municipio, o en otro archivo como museo, biblioteca o dependencia oficial, o que se esté usando como tal, se presumirá, salvo prueba o aclaración en contrario, que es vía pública sujeta al régimen de dominio público municipal.

**Artículo 858.** Las vías públicas son bienes del dominio público del Municipio, regidas por las disposiciones legales relativas, son inalienables, intransmisibles, inembargables e imprescriptibles, y estarán sujetas a la regulación y modalidades que, en cuanto al uso de las mismas, imponga la autoridad.

**Artículo 859.** El Municipio no estará obligado a expedir alineamiento y autorización de uso de suelo, número oficial, licencias de construcción, ni orden o autorización para instalación de servicios públicos, para predios con frente a vías públicas de hecho, o aquellas que se presuman como tales, si éstas no se ajustan a la planificación oficial y cumplen con lo que se establece en este Capítulo.

**Artículo 860.** Los inmuebles que en el plano oficial de una urbanización aparezcan destinados a vías públicas o equipamiento urbano se considerarán, por ese solo hecho, sujetos a la normatividad y disposición que determine el propio H. Ayuntamiento.

**Artículo 861.** Se requiere licencia de la Dirección para:

I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones a los servicios públicos o privados en la vía pública

II. Ocupar la vía pública, con instalaciones de servicio público, construcciones provisionales o mobiliario urbano

III. Romper el pavimento o hacer cortes de las banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas

IV. Construir o colocar instalaciones aéreas, subterráneas o reponer banquetas y/o guarniciones

V. Construir, modificar o reparar guarniciones y banquetas

VI. Construir módulos de información, casetas de vigilancia, paraderos de transporte público, kioscos para venta de revistas, periódicos y otros productos

VII. Construir pasos peatonales, públicos y privados, así como se podrán autorizar puentes peatonales para cruzar autopistas, vías rápidas no semaforizadas y barreras físicas como ríos y barrancas, y

VIII. Construir o instalar en la vía pública moderadores de velocidad, vibradores, vados o cualquier otro sistema que tenga efectos sobre la circulación de vehículos motorizados y no motorizados o pacifique su velocidad.

**Artículo 862.** La Dirección, al otorgar licencia para las obras anteriores, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, de acuerdo con la normatividad que para estos casos establecen las competencias federales o estatales.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original, así como a realizar el pago de su importe cuando el H. Ayuntamiento las realice.

### **Guarniciones y Banquetas**

**Artículo 863.** La NTDeIU regulará todo lo referente a construcciones de guarniciones y banquetas realizadas por particulares, así como por empresas constructoras en el Municipio por conducto de la Dirección se otorgará la autorización para la construcción de las mismas, siempre y cuando se ajusten a todas y cada una de las especificaciones establecidas en la NTDeIU y sean presentadas con los elementos, planos y ubicación en donde se solicita la construcción.

**Artículo 864.** La banqueta deberá integrarse por cuatro zonas: franja de fachada, franja de circulación peatonal, franja mixta y guarnición.

La dimensión de las banquetas y los cruces peatonales deberá garantizar un nivel de servicio peatonal que responda a las dinámicas particulares de cada contexto, asegurando en todo momento la accesibilidad de las personas en el

espacio público, según las dimensiones y especificaciones establecidas en la NTDeIU.

**Artículo 865.** El diseño de los accesos vehiculares a cocheras, estacionamientos, estaciones de servicio o a cualquier predio adyacente a las banquetas deberá garantizar la continuidad transversal y longitudinal del nivel y anchura de la franja de circulación peatonal, según lo establecido en la NTDeIU con lo que queda estrictamente prohibido, con el fin de dar acceso a vehículos, rebajar el nivel de la franja de circulación peatonal para hacer rampas.

**Artículo 866.** Quedará prohibido el enrejado de cualquier camellón, independientemente del diseño de la cerca, malla o elemento de confinamiento. En las banquetas sólo se permitirá la instalación de elementos de protección para peatones frente a los accesos de inmuebles que así lo requieran.

## **Pavimentos**

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 867.** La Dirección autorizará los proyectos públicos o privados de obras nuevas, así como las de mantenimiento, renovación, mejoramiento de pavimento, siempre y cuando se observen las disposiciones técnicas establecidas en la NTDeIU, en la NOM-086-SCT2-2015 y cuente con la responsiva de un DRO y en su caso corresponsable.

**Artículo 868.** Se admitirán los pavimentos de concreto hidráulico a base de cemento Portland y pavimentos de concreto asfáltico, cuando las condiciones técnicas lo requieran. Asimismo se autorizarán como superficie de rodamiento los empedrados o los de carpeta asfáltica, previa autorización de la Dirección, así como para el caso de adoquinado.

**Artículo 869.** La capa de rodamiento para el sistema vial primario y corredores urbanos, será preferentemente de concreto hidráulico. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección podrá autorizar que se emplee otro tipo de capa, siempre y cuando el diseño de esta garantice una vida útil mínima de 30 años. Entendiéndose por vialidades primarias y corredores urbanos, las establecidas en el PMDUS y las que se actualicen con base en las necesidades territoriales del Municipio.

**Artículo 870.** La Dirección fijará en cada caso particular las especificaciones que deberán cumplir los materiales a usarse en la pavimentación, indicando además los procedimientos de construcción, equipo y herramienta a usar y demás características.

**Artículo 871.** Tratándose de pavimentos de empedrado, éstos tendrán las especificaciones mínimas señaladas en la tabla de este artículo, debiendo

agregarse la resistencia a la compresión de la piedra del tipo que fuera, en función al tráfico vehicular que soportan, y en consecuencia, un diseño de mortero congruente con el material de rodamiento proporcionado por laboratorio especializado:

**I. Tipos De Empedrados:**

- a) Pendiente Longitudinal: Máxima 7%
- b) Pendiente transversal (bombeo): Máxima 2% y
- c) Compactación de terracería. Prueba Proctor Estándar: 90%.

Y sobre ellas se extenderá una capa de material granulado de 4 centímetros de espesor, en la que se clavará la piedra.

**Artículo 872.** No es recomendable colocar empedrado sobre una terracería, se debe especificar las características de alguna capa de soporte (base o sub-base).

La pendiente longitudinal se deberá especificar de acuerdo al tipo de terreno:

- a) Terreno plano: Pendiente máxima será de 6%
- b) Terreno con lomeríos suaves: Pendiente máxima será de 8%
- c) Terreno con lomeríos fuertes: Pendiente máxima será de 10% y
- d) Terreno montañoso: Pendiente máxima será de 12%.

**Artículo 873.** En los casos de restitución de pavimento se deberán sanear las cepas para dar las compactaciones de proyecto, se restituirá la superficie de rodamiento, cualquiera que esta sea, consiguiendo uniformidad de la textura, color y junteo, asimismo deberá existir continuidad de nivel entre la superficie anterior a la nueva trabajando las juntas frías con los adhesivos correspondientes sin dejar protuberancias o depresiones que acusen la restitución e incomoden el tráfico.

El pavimento restituido deberá ser de igual o mayor calidad que la de los materiales existentes. Quien restituya el pavimento, por el motivo que fuera, se hará responsable de los posibles daños causados en un radio de 10 m en ambos sentidos de la cepa o zanja, esta responsabilidad tendrá vigencia de 12 meses por medio de una fianza que liberará la Dirección que tenga a su cargo el mantenimiento de las vialidades.

**Artículo 874.** Para el mejor control de la supervisión de los trabajos de pavimentos en sus diferentes etapas, la Dirección no autorizará la iniciación de los trabajos de una fase posterior sin haber sido aprobados los de la fase previa. Se señala como laboratorio oficial para obtener el resultado de los ensayos en los trabajos de pavimentación que la Dirección designe, con la consideración de la CAADROC.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 875.** Los pavimentos podrán ser de dos tipos: rígidos y flexibles los cuales deberán de cumplir lo establecido en las Normas Federales y estarán estructurados de la siguiente manera:

**I. Pavimento rígido:**

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**a)** Cuerpo de terracerías, (terraplén, subyacente, subrasante) dependiendo del diseño, y

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**b)** Estructura de pavimento (sub-base, base, hidráulica, base estabilizada, losa de concreto hidráulico), dependiendo del diseño.

1. Capa base (puede o no existir según el diseño) y
2. Losa de concreto hidráulico.

**II. Pavimento flexible:**

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**a)** Cuerpo de terracerías, (terraplén, subyacente, subrasante) dependiendo del diseño,

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**b)** Estructura de pavimento (sub-base, base hidráulica, base estabilizada, carpeta de concreto asfáltico, adocreto o adoquín), dependiendo del diseño. La elección de este tipo de pavimento estará en función de los factores.

- I. Terreno natural;
- II. Clima;
- III. Tráfico (cantidad y composición vehicular); y
- IV. Materiales disponibles en la zona.

(SE DEROGA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

III.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 876.** La solicitud de construcción de pavimentos deberá presentarse a la Dirección acompañada de los estudios geotécnico e hidrológico que presente las características del subsuelo y de obras complementarias para la captación, inducción y aprovechamiento de los mantos acuíferos revisados por un corresponsable en geotecnia y por un corresponsable en instalaciones hidráulicas y sanitarias, respectivamente, debiendo contener al menos:

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

- I. Trabajos de exploración y muestreo (Pozos a Cielo Abierto)
- II. Ensayes de laboratorio

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

- III. Diseños de la estructura de pavimento
- IV. Diseño de elementos de drenaje y sub-drenaje
- V. Especificaciones y procedimientos constructivos
- VI. Aforos vehiculares (actual futuro y de diseño)

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

- VII. Litología y estratigrafía del terreno
- VIII. Descripción de agregados, cementantes asfaltos emulsiones normas nacionales o internacionales de referencia, y
- IX. Descripción del proceso constructivo, indicando maquinaria y equipo a utilizar.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

- X. Programas de mantenimiento acorde al tipo de pavimento.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Su ejecución deberá de ser revisada por un corresponsable en geotecnia.

**Artículo 877.** Todos los pavimentos de nueva creación deberán ser diseñados para una vida útil de por lo menos 15 años, en los cuales el mantenimiento deberá ser mínimo. La vida útil para cada tipo de superficie de rodamiento deberá ser de:

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

I. Pavimentos flexibles

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

a. Concreto asfáltico: 15 años.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

b. Adocreto: 20 años

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

II. Concreto hidráulico: 30 años,

(SE DEROGA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

III.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 878.** Los Propietarios o poseedores que realicen estas obras contratarán un laboratorio acreditado ante la Entidad Mexicana de Acreditación (EMA), para llevar el aseguramiento de calidad de todos los trabajos que se ejecuten en la pavimentación y dar cumplimiento a las especificaciones y normas constructivas aprobadas en el permiso de construcción respectivo. El importe de los trabajos de control de calidad correrá por cuenta.

El importe de los trabajos de control de calidad correrá por cuenta de los propietarios o dueños donde se realicen estas obras.

El H. Ayuntamiento será el encargado del mantenimiento en todo el Municipio, existiendo dos modalidades de aplicación:

I. El mantenimiento de pavimentos correspondientes a avenidas y calles principales, cuyos tratamientos serán ejecutados por y a juicio del H. Ayuntamiento, incluyendo los siguientes trabajos:

- a) Bacheo, calavereo o renivelación
- b) Sobre carpeta
- c) Reconstrucción parcial o total
- d) Conservación de elementos de drenaje y

e) Sub-drenaje.

II. El mantenimiento de los pavimentos en urbanizaciones o colonias será ejecutado por el H. Ayuntamiento.

## **Agua Potable**

**Artículo 879.** La distribución, suministro y disposición de agua corresponde al Municipio, ya sea por sí mismo o a través de concesiones asignadas, de conformidad con la legislación aplicable. Para asegurar la correcta prestación del servicio, las construcciones públicas y privadas para tomas domiciliarias, y/o la instalación, operación y mantenimiento de ductos para las redes de los sistemas hidráulicos y sanitarios deberán garantizar la hermeticidad solicitada en la NOM-001-CONAGUA-2011.

**Artículo 880.** Todo sistema de abastecimiento de agua potable deberá proyectarse para una vida útil mínima de 25 años y la dotación por habitante al día no podrá ser menor de 250 litros asimismo deberá contemplar el abastecimiento del líquido para todos los lotes del desarrollo. Los sistemas hidráulicos y sanitarios destinados a la vivienda deberán cumplir las disposiciones técnicas establecidas en el Código de Edificación correspondiente.

**Artículo 881.** Todas las obras para la instalación, distribución, suministro, recolección, captación, disposición y tratamiento de agua deberán obtener autorización de la Dirección, previa factibilidad de la autoridad municipal administradora del agua.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 882.** En el caso de casa habitación aislada, albergues, centros recreativos y otras instalaciones que generan aguas residuales de tipo doméstico que no cuenten con factibilidad de descarga de sus aguas residuales a un sistema municipal, el o los propietarios, implementarán plantas descentralizadas de tratamiento primario de agua residual en sus predios de acuerdo con las condiciones de su descarga, previo permiso tramitado ante el organismo operador correspondiente, quien dará las condiciones normativas; documento que se deberá presentar cuando se realice la solicitud de descarga de aguas residuales que se presente a la Dirección.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Las plantas descentralizadas de tratamiento a que se refiere el párrafo anterior, tendrán las siguientes consideraciones:

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

1.- El mantenimiento y desazolve de los lodos de las plantas descentralizadas de tratamiento será por cuenta de él o de los propietarios.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

2.- El o los propietarios deberá de contar con la garantía expedida por quien realice la instalación de la planta descentralizada, que certifique que cumple con la calidad requerida del efluente de acuerdo con las normas oficiales aplicables. Copia de esta garantía se anexará a la solicitud de descarga de aguas residuales que se presente a la Dirección de gestión del agua y planeación o la autoridad competente.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

3.- El instalador de la planta de tratamiento del tipo que fuere deberá garantizar por escrito a él o los propietarios que las descargas o el efluente para su reúso reúna las características de la NOM aplicable o de las condiciones particulares de descarga que se le fijen por la entidad normativa correspondiente. Copia de esta garantía se anexará a la solicitud de descarga de aguas residuales que se presente a la Dirección de gestión del agua y planeación.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 882 Bis.** En el caso del proyecto de un desarrollo urbano habitacional, industrial o edificio público o privado que no cuente con la factibilidad de descarga de sus aguas residuales a un sistema municipal, el o los responsables de dicho desarrollo, presentarán ante el organismo operador correspondiente un proyecto de planta de tratamiento del tipo adecuado a las descargas residuales según el caso y a la cantidad y tipo de usuarios del desarrollo propuesto.

Asimismo, se deberán de observar lo establecido en las consideraciones previstas en el artículo 882 del presente Código.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 882 Ter.** En caso de que en la zona urbana en que se ubique el fraccionamiento tenga condiciones topográficas difíciles de superar por su alto costo de construcción, la autoridad competente, el organismo operador de agua, podrán eximir al fraccionador de su obligación de establecer una conexión a la red principal de alcantarillado sanitario, y en su lugar autorizar sistemas descentralizados de tratamiento de aguas residuales sanitarias.

Asimismo, se deberán de observar lo establecido en las consideraciones previstas en el artículo 882 del presente Código.

**Artículo 883.** Todas las acciones urbanísticas deberán dotarse con la infraestructura de distribución de agua potable y de desalojo de aguas residuales y pluviales, estas últimas en sistemas separados que tendrán que ser proyectados y

ejecutados bajo las normas y especificaciones que al efecto señale el Organismo Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado correspondiente.

**Artículo 884.** Los sistemas de distribución de agua potable deberán contar con el suficiente número de válvulas para el aislamiento de los ramales de los circuitos, en caso de reparaciones y para el control del flujo de las válvulas, piezas especiales y cajas donde se instalen, deberán cumplir las normas de calidad y especificaciones mínimas que señale la normatividad aplicable.

**Artículo 885.** Deberá evitarse un bombeo directo a la red de distribución, a menos que se cuente con cierta capacidad de regularización dada por un tanque y otro para absorber las excedencias.

**Artículo 886.** La factibilidad para conectar hidráulicamente estos sistemas a las redes municipales existentes será determinada por la autoridad municipal administradora del agua, quien de igual manera deberá solicitar a la Comisión Nacional del Agua la aprobación de las fuentes de abastecimiento propia.

**Artículo 887.** Las tuberías, piezas especiales y equipos que se utilicen en el sistema podrán ser de los materiales que existen en el mercado y que han demostrado su permanencia en el mismo, siempre y cuando cumplan con la NOM-001-CONAGUA-2011.

**Artículo 888.** La memoria descriptiva del proyecto de la red de agua potable del desarrollo urbano que se pretende construir o dotar de dicho servicio deberá contar con los siguientes conceptos:

**I.** Generalidades que comprenden:

a) Ubicación.

b) Área que abarca la cuenca

c) Colindancias y

d) Observaciones.

**II.** Descripción geológica de la zona

**III.** Condición geohidrológica

**IV.** Promedio del nivel freático, estático y dinámico (en caso de que las condiciones del lugar lo exijan)

**V.** Plano de localización de los pozos de la zona (en caso de que existan o se proyecten construir)

**VI.** Descripción de pozos, manantiales, ríos, arroyos que se encuentren dentro de la zona en estudio, así como el estado en que se encuentran, aforos en l/seg., análisis físico-químico de cada fuente, y la ubicación exacta de cada una de ellas

**VII.** Justificación de la calidad del agua para uso potable por medio de la Ley de Aguas Nacionales

**VIII.** Localización de las fuentes de abastecimiento (en caso de que existan)

**IX.** Superficie total de la zona del proyecto a desarrollar, incluyendo áreas verdes, vendibles, donaciones y vialidad

**X.** Explicación de la solución adoptada

**XI.** Comparación del gasto de diseño con el gasto disponible

**XII.** Velocidades máximas que desarrollará el agua en la red

**XIII.** Carga disponible mínima y máxima

**XIV.** Proyecto de la red, comprendiendo:

a) Dotación, ya sea por habitante, día o por hectárea, según sea el caso

b) Determinación de la demanda total

c) Balanceo de las pérdidas de carga calculadas, para que los caudales en cada rama de la red sean correctos,

empleando el método de *hardy cross* o por otro método de análisis (anexar tabla de cálculo)

d) Plano de siembra de viviendas y densidad autorizada

e) Dibujo que comprenda:

1. Localización de las diferentes tuberías incluyendo su diámetro
2. Los pozos, en caso de que se cuente con ellos, o las fuentes de abastecimiento disponibles, anotando su aforo o caudal disponible en lts/seg., así como su número de registro ante la entidad competente, si es que lo tiene
3. Válvulas de seccionamiento
4. Tanques de almacenamiento
5. Otro tipo de abastecimiento
6. Número de crucero
7. Cota del terreno
8. Carga disponible en metros y
9. Longitud de cada tramo.

**XV.** Cuadro de datos del proyecto, que comprenda:

- a) Área vendible
- b) Área de jardines
- c) Dotación
- d) Fuente de abastecimiento y sus gastos y
- e) Sistemas de abastecimiento.

**XVI.** Cuadro de signos convencionales

**XVII.** Detalles de cruceros con sus cajas, y

**XVIII.** Cuadro de cantidades de obra.

## **Energía Eléctrica**

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 889.** La distribución y suministro de la energía se encuentra a cargo de la administración pública federal, a través del organismo descentralizado competente reconocido por la legislación aplicable, ya sea para los espacios públicos o para uso individual.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Los trabajos de instalación, operación o mantenimiento del mobiliario o equipo, así como los materiales empleados, deberán observar las disposiciones técnicas señaladas en las Normas Oficiales Mexicanas, por lo que deberán de tener conocimiento en por lo menos los siguientes NOM's

NOM-001-SEDE-2012,  
NOM-007-ENER-2014,  
NOM-0013-ENER-2013,  
NOM-022-STPS-2015  
NOM-029-STPS-2011, y  
NOM-031-STPS-2011.

## **Sistemas de Alumbrado Público**

**Artículo 890.** La prestación del servicio de alumbrado público estará a cargo de la administración pública municipal a través de la Dirección de Servicios Públicos y las unidades administrativas competentes adscritas a la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos, quienes realizarán sus actividades de conformidad con su Reglamento Interior vigente.

**Artículo 891.** Los términos de referencia de los contratos y concesiones que se otorguen para la prestación del servicio por particulares, se sujetarán a los procedimientos señalados en la Ley Orgánica Municipal y el Código Fiscal y Presupuestario.

**Artículo 892.** Las obras que afecten total o parcial, directa o indirectamente el sistema de alumbrado público, serán sancionadas conforme al artículo 718.

**Artículo 893.** Las instalaciones de alumbrado público que se pretendan realizar en el Municipio de Puebla, deberán tramitarse por la parte interesada, a través de un DRO ante la Dirección de Desarrollo Urbano, presentando el proyecto completo, el cual deberá estar constituido conforme al Lineamiento para la elaboración y aprobación de proyectos, con base a la Norma CFE-BMT-DP, Diseño y Proyecto

en Media y Baja Tensión, Distribución Construcción de Sistemas Subterráneos, debe estar aprobado por una UVIE y contener lo siguiente:

- I. Estar elaborado en apego al Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros (PROTER)
- II. Acuse de recibido de la solicitud de las bases de diseño
- III. Acuse de recibido de la respuesta a las bases de diseño bajo las cuales se desarrollará el proyecto
- IV. Documentos y presupuestos autorizados por el suministrador de energía eléctrica, actualmente la CFE
- V. La documentación del proyecto:
  - a) Plano general de media tensión
  - b) Plano general de baja tensión
  - c) Plano de detalles eléctricos
  - d) Plano general de obra civil
  - e) Plano de detalles de obra civil y
  - f) Plano de alumbrado público acompañado de las coordenadas en UTM para cada poste, validado por la Dirección de Servicios Públicos
- VI. Memoria técnica descriptiva y
- VII. Detalles de Medición (Murete para instalar equipo de medición, en apego a las bases de proyecto).

**Artículo 894.** La Dirección notificará a la Dirección de Servicios Públicos cuando emita una Licencia de Urbanización para que programe supervisiones a las obras en las que verificará que el sistema cumple con las normas vigentes y aplicables en materia de instalaciones eléctricas y eficiencia energética, por lo que, deberá asentar en la Bitácora de obra respectiva, las observaciones que el propietario o DRO deberán solventar en los términos señalados para tal efecto.

**Artículo 895.** Para la obtención de la licencia de construcción de un fraccionamiento y los conjuntos habitacionales urbanos, que requieran modificación al alumbrado público existente, el interesado deberá presentar lo descrito en el artículo 893, así como la constancia de factibilidad de uso de suelo para la prestación de servicios públicos expedida por la Dirección.

**Artículo 896.** Si el desarrollador hubiera ejecutado obras en contravención con las especificaciones y normas señaladas por el Ayuntamiento en la autorización correspondiente, será responsable de los daños causados por las mismas y deberá, en su caso, volverlas a construir por su cuenta con las especificaciones y normas requeridas.

**Artículo 897.** El proyecto eléctrico debe:

I. Estar constituido con base al PROCEDIMIENTO para la evaluación de la conformidad (PEC), de la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE vigente instalaciones eléctricas (utilización)

II. Cumplir con las disposiciones aplicables de la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE vigentes instalaciones Eléctricas (utilización)

III. Tener la aprobación de una Unidad de Verificación de Instalaciones Eléctricas –UVIE- aprobada y certificada sin este requisito no se debe proceder a su construcción, y

IV. Obtener el dictamen de verificación en cumplimiento con la NOM-001-SEDE vigente instalaciones eléctricas (utilización).

**Artículo 898.** El proyecto del Sistema de Alumbrado Público (SAP) debe:

I. Estar constituido conforme al Procedimiento para la evaluación de la conformidad de la NOM-013-ENER-2013 y debe contener como mínimo la información de los puntos 10.6.1.1, 10.6.1.2, 10.6.1.3 y 10.6.2

II. Cumplir con la NOM-013-ENER-2013, Eficiencia energética para sistemas de alumbrado en vialidades y se tiene que demostrar: que el nivel de iluminación es el adecuado para el tipo de vialidad (de acuerdo a su clasificación), que la Densidad de Potencia Eléctrica para Alumbrado (DPEA) y la relación de uniformidad, se encuentren dentro de los valores máximos permitidos

III. Tener la aprobación de una UVIE aprobada y certificada sin este requisito no se debe proceder a su instalación

IV. Obtener el dictamen de verificación en cumplimiento con la NOM-013-ENER-2013, Eficiencia energética para sistemas de alumbrado en vialidades

v. Diseñarse y construirse bajo un criterio de uso eficiente de la energía eléctrica, mediante la optimización de diseños y la aplicación de equipos y tecnologías que incrementen la eficacia sin menoscabo de los requerimientos visuales

VI. Para la selección del equipo de iluminación (luminarias, proyectores, etc.), se debe tomar en cuenta lo siguiente:

- a) Uso para el que fue diseñado (tipo, montaje)
- b) Modelo y Marca
- c) Eficacia luminosa, lumen/watt, (lm/W)
- d) Vida útil nominal en horas
- e) Garantía del producto
- f) Cumplimiento con las normas aplicables (certificaciones, informe de pruebas, constancias, licencias, grados de protección de su envoltura/carcaza -códigos IP e IK-, y su precio).

VII. La disposición física de la infraestructura (arreglo o disposición de los postes), la altura de los postes, la longitud e inclinación del brazo, la distancia interpostal, la potencia de la luminaria, el flujo luminoso, la curva de distribución (óptica), la temperatura de color correlacionada, el índice de reproducción cromática y demás características (especificaciones), deben ser en función de los requerimientos de la iluminancia mínima promedio requerida, del valor máximo de la relación de uniformidad promedio así como de los valores máximos de DPEA permitidos, de acuerdo con la clasificación de la vialidad para el tipo de pavimento que aplique, y

VIII. Se debe presentar un análisis costo-beneficio del proyecto.

**Artículo 899.** Para la contratación del servicio:

I. Los circuitos de Alumbrado Público (AP), deben tener las preparaciones para recibir la acometida eléctrica y para instalar el equipo de medición (murete para servicio medido con dispositivos eléctricos y accesorios), y

II. Se debe entregar a la Dirección de Servicios Públicos, la documentación requerida por CFE para la contratación del servicio de energía eléctrica, en media o baja tensión según aplique.

**Artículo 900.** Los materiales y equipos, deben contar con un certificado acreditado y aprobado, expedido por un organismo de certificación de productos es decir, deben utilizarse materiales y equipos que cumplan con las Normas Oficiales Mexicanas. A falta de éstas, tendrán que ostentar las especificaciones internacionales del país de origen o en su debido caso, contar con las que cumple el fabricante.

**Artículo 901.** Las luminarias con tecnología HID y sus accesorios deben contar con certificación ANCE, UL u otra que demuestre que han sido fabricadas en cumplimiento por una norma oficial mexicana, norma mexicana internacional o extranjera y se puedan verificar sus especificaciones y métodos de prueba además deben contar con constancia de pruebas PAESE (Programa de Ahorro de Energía del Sector Eléctrico), con calificación satisfactoria para el ahorro de energía en alumbrado público y con licencia vigente para el uso del sello de garantía, de ahorro de energía eléctrica FIDE (Fideicomiso para el ahorro de energía eléctrica).

**Artículo 902.** Los luminarios con diodos emisores de luz (leds), además de los requisitos arriba descritos, deben tener certificación ANCE en cumplimiento con lo dispuesto en la NORMA Oficial Mexicana NOM-031-ENER vigente, Eficiencia energética para luminarios con diodos emisores de luz (leds) destinados a vialidades y áreas exteriores públicas. Así también, deberá contar con informe satisfactorio de pruebas NOM-031-ENER-2012 [6000 horas] (EFICIENCIA) \*Flujo luminoso mantenido y \*temperatura de color correlacionada.

Se sugiere el uso de voltaje a 220 volts de línea a neutro, que no sea de uso común para evitar o disminuir la sustracción de equipos (transformadores, luminarias y demás elementos) y de energía.

**Artículo 903.** El marco legal y técnico en materia de seguridad de la instalación y eficiencia energética para instalaciones eléctricas que se deben considerar en los proyectos de alumbrado público son de manera enunciativa, las siguientes:

- Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE vigente

- NMX-J-098-ANCE-199 Sistemas eléctricos de potencia-Suministro-Tensiones eléctricas normalizadas
- NOM-063-SCFI-2001, Productos eléctricos-Conductores-Requisitos de seguridad
- Ley Federal sobre Metrología y Normalización y su Reglamento
- Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento
- Acuerdo que determina los lugares de concentración pública
- NRF-024-CFE-2003, Cables de potencia monopoles de 5 a 35 kV
- NMX-J-285-ANCE-2005, Transformadores de distribución tipo pedestal monofásicos y trifásicos para distribución subterránea
- Especificación MAT-01, Medición en baja tensión con AC'S con subestación tipo pedestal hasta 50 kW
- Especificación MM-01, Murete para la instalación de equipos de medición en servicios de fuerza
- NRF-052-CFE-2007, Cables subterráneos para 600 V con aislamiento de polietileno de cadena cruzada o alta densidad
- NMX-J-010-ANCE-2011, Conductores con aislamiento termoplástico para instalaciones hasta 600 V – especificaciones
- NMX-J-412/2-3-ANCE-2009, Conectores – especificación y métodos de pruebas
- NOM-025-STPS-2008, Condiciones de iluminación en los centros de trabajo.

Para eficiencia energética:

- NOM-013-ENER-2013, Eficiencia energética para sistemas de alumbrado en vialidades

- NOM-007-ENER-2014, Eficiencia energética para sistemas de alumbrado en edificios no residenciales
- NOM-031-ENER-2012, Eficiencia energética para luminarios con diodos emisores de luz (LEDS) destinados a vialidades y áreas exteriores públicas.

Especificaciones y métodos de prueba:

- NOM-028-ENER-2010, Eficiencia energética para lámparas de uso general. Límites y métodos de prueba
- NMX-J-510-ANCE-2011, Iluminación –Balastos de alta eficiencia para lámparas de descarga de alta intensidad, para utilización en alumbrado público- especificaciones
- NMX-J-507/2-ANCE-2010, Iluminación –Fotometría para luminarios- parte 2: métodos de prueba
- NMX-J-307-ANCE-2004, Luminarios de uso general para interiores y exteriores
- NOM-064-SCFI-2000, Productos eléctricos –Luminarios para uso en interiores y exteriores- especificaciones de seguridad y métodos de prueba
- Programa para el Ahorro de Energía del Sector Eléctrico (PAESE).

## **Comunicación y Datos**

**Artículo 904.** Los trabajos de instalación, operación y mantenimiento de redes para la recolección, distribución y suministro de telecomunicaciones y datos a través de fibra óptica deberán observar la NOM-130-ECOL-2000.

## **Áreas Verdes**

**Artículo 905.** Para expedir autorizaciones de construcciones de cualquier tipo, la Dirección tomará en cuenta la existencia de áreas verdes en la zona en que se ubique, a efecto de que exista un equilibrio saludable entre el suelo permeable y el cubierto. Las áreas verdes municipales se encuentran registradas en el IMAV y únicamente el H. Ayuntamiento, a propuesta de las Dependencias u Organismos de la administración pública municipal, podrá disponer de dichas áreas.

**Artículo 906.** Los trabajos para la conservación y mantenimiento de las áreas verdes se realizarán a través de la Dirección de Servicios Públicos mediante un programa anual, así como las políticas públicas que impulse el H. Ayuntamiento para la participación ciudadana o las empresas certificadas que al efecto obtengan la concesión de dicho servicio. La rehabilitación, reforestación y mantenimiento de las áreas verdes y sus elementos vegetales se realizará de acuerdo a los Lineamientos Ambientales y el catálogo de especies.

**Artículo 907.** La poda, derribo y trasplante de árboles en los espacios públicos municipales se realizarán en términos de los Lineamientos Ambientales y únicamente por arboristas certificados de la Dirección de Servicios Públicos o empresas certificadas que hayan obtenido la concesión de dicho servicio. El tratamiento de árboles en predios privados deberá realizarse por arboristas registrados ante la Dirección de MA a cuenta del interesado, previo dictamen del estado del elemento arbóreo.

### **Residuos Sólidos**

**Artículo 908.** Los trabajos para la instalación, retiro y mantenimiento de construcciones, equipo y mobiliario que se utilice para la recolección, manejo y disposición de residuos sólidos urbanos deberá observar lo señalado en la NOM-052-SEMARNAT-1993 y la NOM-161-SEMARNAT-2011.

**Artículo 909.** Los proyectos para conjuntos habitacionales o fraccionamientos deberán incluir las opciones de manejo y disposición con base en el sistema establecido por el Municipio.

### **Gas Natural**

**Artículo 910.** Los trabajos para la instalación, operación y mantenimiento de redes de distribución y suministro de gas natural deberá observar las disposiciones técnicas establecidas en la NOM-001-SECRE-2010, y en su caso, el código de Edificación de Vivienda.

### **Seguridad Pública**

**Artículo 911.** Los trabajos de instalación, operación y mantenimiento de equipo, mobiliario y redes para la prestación de seguridad pública se realizará a través de las Dependencias municipales competentes y en términos de la normatividad aplicable.

**Artículo 912.** Los trabajos de instalación, operación y mantenimiento de equipo, mobiliario y redes de seguridad

que realicen los particulares en predios privados deberá observar la normatividad aplicable.

## **Nomenclatura**

**Artículo 913.** La designación de las denominaciones de calles, parques, plazas y jardines corresponde al H. Ayuntamiento en términos de la Ley Orgánica Municipal. Dicha Nomenclatura se publicará en los lugares destinados para ello, y se realizará conforme a las especificaciones señaladas en la NTDeIU.

## **TÍTULO IV CONSTRUCCIONES**

### **DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 914.** Es responsabilidad del proyectista, la solución adecuada del espacio arquitectónico, garantizando las condiciones óptimas de habitabilidad, sustentabilidad, funcionalidad y de seguridad estructural.

Los conceptos como escala, secuencia, remate, contexto urbano, vialidad e identidad, son importantes a considerar en los géneros de edificios que se distinguen por una serie de implicaciones urbanas de las que se señalan: el relevante interés público que representen los servicios que ofrecen a la comunidad la concentración humana el impacto que genere el entorno urbano, ambiental, la imagen urbana y en la infraestructura, además de la complejidad que revisten en sí mismos los proyectos arquitectónicos de dichos géneros.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 915.** El proyecto arquitectónico debe integrarse realizando todos los planos, dibujos y detalles constructivos para los siguientes elementos:

#### **I. Proyecto de arquitectura**

##### **a) Planos arquitectónicos**

1. Planta arquitectónica.

2. Planta de conjunto.

##### **b) Planos de cortes y fachadas y**

##### **c) Memoria descriptiva**

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Todos los planos deben incluir en la solapa, la localización y cuadro de áreas.

## **II. Proyecto de ingenierías**

### **a) Estructural**

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

1. Diseño de cimentación.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

2. Columnas, trabes y losas.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

3. Memorias de cálculo.

4. Memorias de cálculo

### **b) Instalaciones hidráulicas**

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

1. Planta de distribución e isométricos.

2. Memorias de cálculo

### **c) Instalaciones sanitarias**

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

1. Planta de distribución e isométricos.

2. Memorias de cálculo

### **d) Instalaciones de gas**

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

1. Planta de distribución e isométricos.

2. Memoria de cálculo

**e) Instalación eléctrica**

1. Planos de alumbrado
2. Planos de contactos y fuerza
3. Planos de voz y datos
4. Memorias de cálculo

**f) Instalaciones especiales.**

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

1. Plantas e Isométricos según el género del proyecto

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

2. Memorias de cálculo.

**Artículo 916.** Todos estos elementos deberán cumplir con las normas del diseño arquitectónico correspondiente de acuerdo a cada género de edificio, debiéndolos fundamentar el proyectista en todo caso, mediante breve memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, sujetándose, a las disposiciones técnicas establecidas en el presente Capítulo y sus normas técnicas, así como en el Código de Edificación de Vivienda y el Sistema normativo de la Secretaría de Desarrollo Social vigentes.

**Artículo 917.** Los proyectos arquitectónicos para usos mixtos deberán sujetarse, a las normas que para cada uno de ellos se aplican en el presente.

**Diseño de Vivienda**

**Artículo 918.** Los proyectos de vivienda unifamiliares debe contener como mínimo los siguientes elementos:

- I. Iluminación y ventilación
- II. Estacionamiento en su caso
- III. Perfil de fachada

- IV. Espacios habitables y auxiliares funcionales
- V. Seguridad y protecciones

VI. Áreas verdes

VII. Instalaciones

VIII. Sustentabilidad en su caso

IX. Diseño de cimentaciones, y

X. Diseño estructural.

Los elementos arquitectónicos señalados en el presente apartado, deben observar las disposiciones técnicas establecidas en el Código de Edificación de Vivienda vigente.

Los elementos señalados en las fracciones IX y X deben observar las disposiciones técnicas establecidas en las NTC anexas al presente Capítulo.

**Artículo 919.** Los conjuntos habitacionales independientemente del tipo y régimen de que se trate, deben considerar como mínimo los siguientes elementos:

I. Alturas permitidas

II. Obras de excavación y relleno

III. Pasillos de servicio

IV. Iluminación y ventilación

V. Estacionamientos

VI. Perfil de fachada

VII. Espacios habitables y auxiliares funcionales

VIII. Higiene

- IX. Seguridad y protecciones
- X. Almacenamiento temporal de residuos sólidos
- XI. Comunicaciones y datos
- XII. Áreas verdes
- XIII. Accesibilidad
- XIV. Prevención de incendios
- XV. Prevención de inundaciones
- XVI. Instalaciones
- XVII. Sustentabilidad
- XVIII. Diseño de cimentaciones
- XIX. Diseño estructural, y
- XX. Diseño por sismo.

Los elementos arquitectónicos señalados en el presente apartado, deben observar las disposiciones técnicas establecidas en el Código de Edificación de Vivienda vigente.

Los elementos señalados en las fracciones XVIII, XIX y XX deben observar las disposiciones técnicas establecidas en las NTC anexas al presente Capítulo.

**Artículo 920.** Los elementos de perfil de fachada de la edificación situado hasta una altura de 2.5 m sobre el nivel de banqueta, tales como pilastras, marcos y cornisas, pueden sobresalir hacia la vía pública hasta 10 cm. Esos mismos elementos situados a una altura mayor, pueden sobresalir hasta 20 cm.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 921.** Las salientes o cualquier otro elemento arquitectónico situados a una altura mayor de 2.5 m pueden sobresalir del alineamiento hasta un máximo de noventa cm, sin importar si son piezas habitables o no, y deberá respetar las

restricciones sobre distancias a líneas de transmisión que señale el reglamento de obras e instalaciones de telecomunicaciones y energía eléctrica.

**Artículo 922.** Los voladizos y elementos de perfil de fachada no deberán proyectarse sobre el predio vecino, ni se deberán abrir ventanas hacia predios colindantes.

**Artículo 923.** El espacio habitable es el lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión y descanso tales como dormir, comer y estar.

Los espacios habitables se dividen en:

- I. Espacios habitables básicos. es decir recámara, alcoba, estancia y comedor, y
- II. Espacios habitables adicionales: desayunador, cuarto de servicio, estudio y cuarto de TV.

**Artículo 924.** El espacio auxiliar es el lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de trabajo, higiene y circulación, tales como cocinar, asearse, lavar, planchar, almacenar y desplazarse.

Los espacios auxiliares se dividen en:

- I. Espacios auxiliares básicos. Cocina, baño, lavandería, pasillo, escalera y patio, y
- II. Espacios auxiliares adicionales: vestidor, vestíbulo, cochera cubierta o descubierta, pórtico y patio interior.

**Artículo 925.** Toda vivienda debe tener como mínimo, ya sea en espacios independientes o compartidos, una recámara, un baño completo que cuente con inodoro, lavabo y regadera y otro espacio en el que se desarrollen el resto de las funciones propias de la vivienda.

**Artículo 926.** La relación entre los espacios de una vivienda es factible siempre y cuando no se mezclen ni se afecten las actividades funcionales entre uno y otro, por lo que:

- I. El baño no debe ser paso obligado para acceder a otro espacio
- II. La lavandería solamente puede ser paso obligado entre la cocina, y

- a) La alcoba
- b) El patio de servicio
- c) La cochera
- d) El exterior.

III. La recámara no debe ser paso obligado para acceder a otro local diferente al vestidor, baño o cualquier otro local de servicio adicional, destinado para uso exclusivo de quien o quienes allí pernoctan, exceptuando la vivienda con recámara única

IV. Cuando la vivienda tenga más de una recámara, al menos un baño, o medio baño, debe ser accesible desde espacios de circulación de la vivienda, y

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

v. Se podrá considerar a la estancia, comedor y cocina como un espacio común de la misma vivienda, pero con funcionalidad claramente definida y separada según las actividades particulares de cada espacio superpuesto.

<b>Tabla. Dimensiones mínimas para espacios habitables y auxiliares</b>		
<b>a)Espacio habitable</b>	<b>Área mínima m<sup>2</sup></b>	<b>Lado mínimo m lineal</b>
1. Estancia	7.29	2.7
2. Comedor	4.41	2.7
3. Recámara	9	2.7
4. Alcoba	7.29	2.7
<b>b)Espacio auxiliar</b>		
1. Cocina	3.3	1.5
2. Baño	2.73	1.3
3. Medio Baño rectangular	1.69	1.3
4. Medio Baño alargado	1.44	0.8
5. Lavandería	2.56	1.6
6. Patio	1.96	1.4
7. Patio-lavandería **	2.66	1.4
<b>c)Espacios superpuestos</b>		
1. Estancia-comedor	12	2.7

2. Estancia-comedor-cocina	14.6	2.7
** Cuando se requiera de recipientes de gas en el patio-lavandería, la distancia entre la salida del recipiente de gas y cualquier punto de ignición, dentro o fuera de la vivienda, debe ser de 1.50 m como mínimo.		

**Artículo 927.** La altura mínima de los espacios dentro de la vivienda debe ser de 2.3 m.

**Artículo 928.** Los vanos deberán tener las siguientes medidas:

- I. Acceso principal. El vano del acceso principal debe ser no menor de 1.0 m de ancho por 2.0 m de alto
  
- II. Acceso del baño y medio baño. El vano del acceso al baño al medio baño debe ser no menor de 0.8 m de ancho por 1.9 m de alto, y
  
- III. Acceso de los demás espacios restantes debe ser no menor de 0.8 m de ancho por 2.0 m de alto.

El vano, dependiendo de los espacios que comunique, puede tener o no tener puerta, en este caso, las medidas señaladas en las fracciones de este artículo, serán a paño de muros sin los marcos de las puertas, sobre esta base, los marcos utilizados para las puertas no deben exceder de 4 centímetros de espesor, en caso contrario el vano debe aumentarse en proporción del incremento del espesor del marco.

**Artículo 929.** Los espacios en las edificaciones deben contar con los medios que aseguren la ventilación y la iluminación diurna y nocturna, necesarias para sus ocupantes.

Los espacios de la vivienda deben tener por lo menos un área para ventana. La ventilación natural se debe efectuar a través de ventanas, puertas, celosías u otra abertura aprobada hacia la vía pública, espacios exteriores libres o patios. Las aberturas deben tener acceso directo a ellas, o ser fácilmente controlables por los ocupantes de la edificación.

También puede instalarse un sistema de ventilación mecánico o electrónico para que permanezcan cerradas las ventanas.

**Artículo 930.** El área de ventana para los baños de todo tipo no debe ser menor a 0.12 m<sup>2</sup>, la mitad de la cual, debe abrirse. Se exceptúa el área de ventana en los proyectos en los que se proporcionó iluminación artificial y un sistema de ventilación

mecánico o electrónico que cumpla con dicha función, extrayendo el aire hacia el exterior de la vivienda.

**Artículo 931.** Los espacios cuyas ventanas se ubiquen bajo cubiertas, balcones, pórticos o volados, se consideran iluminados y ventilados naturalmente cuando dichas ventanas se encuentren remetidas a una altura de 2.5 m como máximo.

**Artículo 932.** Los objetos como calentadores de agua, recipientes de agua o elementos similares, no deben obstruir ni disminuir la capacidad de iluminación, ventilación y visibilidad de las ventanas.

**Artículo 933.** Se permitirá la iluminación natural por medio de domos o tragaluces en baño, pasillo y escalera. En estos casos, la superficie del vano libre del domo o tragaluz no debe ser menor del 5% de la superficie del espacio. El domo o tragaluz debe tener una transmisión solar mínima de 85%.

**Artículo 934.** Las escaleras de uso común deben estar ventiladas en cada nivel hacia la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos por medio de vanos cuya superficie no debe ser menor del 10% de la planta del cubo de la escalera. En caso de no contar con ventilación natural, las escaleras en cubos cerrados deben ser ventiladas mediante tiros adosados a los paramentos verticales que la circundan, cuya área en planta debe responder a la siguiente ecuación:  $A = (h) (s)/200$ , donde: A= área en planta del tiro de ventilación en m cuadrados, h= altura del edificio en metros lineales, s= área en planta del cubo de la escalera en metros cuadrados.

**Artículo 935.** Las escaleras de uso común deben contar con los medios para iluminar los escalones y descansos, deben estar provistas con una fuente de iluminación artificial localizada en cada uno de los descansos.

No se requerirá una fuente de iluminación artificial en los descansos de la escalera, si una fuente de iluminación artificial se localiza directamente sobre cada sección o tramo de la escalera.

**Artículo 936.** Las escaleras deben tener no menos de 90 cm. de ancho medidos en cualquier punto de su recorrido. El barandal o pasamanos pueden estar alojados dentro de ese mismo ancho. El escalón debe tener una huella mínima de 25 cm. y un peralte máximo de 18 cm. La relación entre ambos debe ser tal, que la suma de la huella más el doble del peralte sea superior a 61 cm., e inferior a 65 cm. En ningún caso se permiten peraltes menores de 10 cm. de altura. El traslape entre peraltes debe tener un mínimo de 2.5 cm. y un máximo de 5 cm. La nariz del escalón debe ser recta, de un cuarto de caña, de chaflán a 45 grados o en ángulo agudo. El acabado de la superficie de tránsito de las huellas debe ser a prueba de derrapes.

**Artículo 937.** Los pasamanos no deben sobresalir en uno o ambos lados del paso del usuario de la escalera, más de 10 cm. del paramento o barandal donde se apoye. La altura del pasamanos, medida verticalmente desde la nariz del escalón hasta su parte superior, debe ser de 90 cm. mínimo y 95 cm. como máximo.

**Artículo 938.** La altura libre mínima en cualquier punto de la escalera, medida verticalmente desde la nariz del escalón a cualquier elemento constructivo por encima de la cabeza del usuario, debe ser de 2.0 m.

**Artículo 939.** Las escaleras con giro en abanico, de hasta 1.20 m de ancho, no deben alojar más de tres huellas en un cuadrante cuyo ángulo no sea menor de 90 grados, es decir, ninguna de las huellas en abanico debe tener un ángulo menor de 30 grados.

Las escaleras de caracol con un ancho menor de 1.20 m no debe fungir como escalera única o principal de la vivienda.

**Artículo 940.** Cuando una escalera exceda de 16 peraltes debe contar con un descanso en la parte media cuya longitud no sea inferior de 70 cm.

**Artículo 941.** Los barandales de protección en escaleras, balcones, pasillo y rampas, cuya elevación exceda de 70 cm., deben tener una altura mínima de 90 cm.

Para evitar la caída de infantes, los elementos constructivos de un barandal no deben permitir el paso de una esfera de 12 cm. de diámetro.

**Artículo 942.** Cada unidad de vivienda debe estar provista de un área de baño y cada área de baño de un inodoro, un lavabo y una regadera.

**Artículo 943.** Cada unidad de vivienda debe estar provista de un área de cocina y cada área de cocina con un fregadero.

**Artículo 944.** En caso de que la unidad de vivienda cuente con un área de lavandería, ésta debe tener un lavadero.

**Artículo 945.** El conjunto de viviendas que contemple en su diseño, criterios de accesibilidad a personas con discapacidad, deben ubicarse lo más cercano posible a rutas accesibles a la entrada general del propio conjunto, así como de los servicios públicos.

En el caso de que el proyecto contemple viviendas accesibles en niveles distintos al de la entrada principal, debe garantizarse el acceso libre de obstáculos

hasta dichas viviendas y cumplirse las especificaciones básicas para su construcción señaladas en la NTDeIU.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 946.** Se requerirá incluir en los proyectos para conjuntos habitacionales, de tipo vertical y horizontal, una vivienda accesible por cada 100 unidades de vivienda.

**Artículo 947.** Los proyectos para vivienda que contemplen el uso de muros divisorios que no soporten carga, podrán ser de los diferentes materiales que existan en el mercado, pero deberán instalarse bajo las especificaciones que señala el fabricante.

En caso de que en el proyecto establezca criterios de crecimiento progresivo, su retiro debe ser fácil, sin dañar la estructura integral de la vivienda.

**Artículo 948.** Los rellenos y entortados se deben realizar con una pendiente hacia las bajadas de agua pluvial del 2% como mínimo en tableros no mayores de 100 m<sup>2</sup>, dejando juntas de dilatación en el enladrillado de 1.5 cm de espesor que posteriormente deben ser selladas, formando tableros de no más de 20 m<sup>2</sup>.

**Artículo 949.** En caso de requerir enladrillado, éste se debe colocar en forma de petatillo, el ancho entre juntas no debe exceder de 8 mm y la superficie acabada debe quedar sin aristas.

**Artículo 950.** Se deben colocar chaflanes en las azoteas de 10 cm como mínimo y con una inclinación de 45 grados.

**Artículo 951.** En su caso, el impermeabilizante deberá aplicarse de acuerdo a las especificaciones del fabricante para garantizar su resistencia en un periodo de tiempo.

**Artículo 952.** Las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas, de comunicaciones y datos en red, así como las tomas domiciliarias, deberán cumplir con el Código de Edificación de Vivienda y las normas oficiales vigentes.

**Artículo 953.** Los edificios de vivienda multifamiliar agrupada en condominios verticales de interés social y popular, se autorizará la construcción de planta baja más 4 niveles sin la obligación de contar con elevador, siempre y cuando garanticen las condiciones de accesibilidad y seguridad hacia los sectores más vulnerables, así como el cumplimiento de los criterios establecidos en el Código de Edificación vigente y la NTDeIU.

## **Proyectos de Equipamiento Urbano**

**Artículo 954.** Los proyectos de equipamiento urbano público o privado se realizarán observando las disposiciones técnicas del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de Secretaría de Desarrollo Social vigente, bajo la siguiente clasificación:

- I. Educación y cultura
- II. Salud y asistencia social
- III. Comercio y abasto
- IV. Comunicaciones y transportes
- v. Recreación y deporte y
- VI. Administración pública y servicios urbanos.

Además, en lo que se refiere al diseño de cimentaciones, diseño estructural y diseño por sismo, se sujetarán a lo establecido en las NTC anexas al presente Capítulo.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Los estacionamientos que se edifiquen para estos proyectos, deberán de contar con medidas adicionales a las de integración urbana, como son arborización y captación de agua que permita una mejor recarga de los mantos freáticos a través de la construcción de pozos de infiltración.

(REFORMA P.O. 23 DE SEPTIEMBRE DE 2022)

**Artículo 955.** Para establecimientos de Bajo Impacto susceptibles de Aviso de Apertura de hasta 120 metros cuadrados, no será necesario el requisito de contar con cajones de estacionamiento.

(ADICIÓN P.O. 23 DE SEPTIEMBRE DE 2022)

Para establecimientos mayores a 120 metros cuadrados y con uso de suelo Comercio y Servicios, el requisito de estacionamientos se determinarán por lo siguiente:

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Tabla 1. Criterios de estacionamientos para edificios nuevos

Descripción	Distancia al transporte público integrado		Distancia a la red de ciclo-carriles	
	Menor a 500 m	Mayor a 500 m	Menor a 500 m	Mayor a 500 m

	Número mínimo de espacios de estacionamiento vehicular/vivienda (No./m <sup>2</sup> )		Número mínimo de espacios de estacionamiento bicicletas/vivienda (No./m <sup>2</sup> )	
Oficinas particulares comerciales	1/80	1/60	1/100	1/80
Comercio de maquinaria	1/100	1/80	1/100	1/80
Comercio departamental	1/80	1/60	1/100	1/100
Comercio de mercancías y víveres	1/100	1/50	1/100	1/100

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Notas:

1. En el caso de espacios de estacionamiento para bicicletas, está podrá reducirse previo estudio de impacto vial, dependiendo el proyecto a desarrollar, tomando en consideración la NTDeIU.
2. Por lo menos el 5% del total de los cajones de estacionamiento deben ser previstos para personas con discapacidad y/o poblaciones en estado de vulnerabilidad.
3. Deberá de contar con un estacionamiento por cada 250 metros cuadrados, para la carga y descarga de bienes o insumos.

(REFORMO P.O. 17 DE FEBRERO DE 2023)

**Artículo 956.** El criterio para determinar el número de cajones de estacionamiento para viviendas Unifamiliares y Multifamiliar se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:

Descripción	No. de Cajones mínimos	No. de espacios mínimos para bicicletas/vivienda

1. En el caso de viviendas unifamiliares de cualquier tipo se destinará	1 Opcional	1
2. Los Fraccionamientos Habitacionales Urbanos de interés popular y social en cualquier Régimen de Propiedad se destinará por cada lote	1/2	1
3. Los fraccionamientos Habitacionales Urbanos de interés medio y Residencial en cualquier régimen de propiedad se destinará por cada lote	1/2	1
4. Los Fraccionamientos Habitacionales Suburbanos Rurales en cualquier régimen de propiedad se estimaran por cada lote	1	1
5. Para el caso de los desarrollo en régimen de propiedad en condominio destinados a 10 viviendas de tipo vertical de Interés popular y social, hasta 90 m2 de área privativa	1	1
6. Para el caso de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, destinados a la vivienda de tipo vertical con áreas privativas superiores a 90 m2	1	1

a) Respecto al punto 2 y punto 5 serán beneficiados con el 50 % de cajones de estacionamientos, de acuerdo a lo establecido en el marco normativo del PMDUS vigente.

b) Para el caso de Uso Mixto (Vivienda con comercio o servicios) donde prevalezca la vivienda se aplicará los criterios de la tabla, dándole prioridad a la misma.

**Artículo 957.** El criterio de estacionamientos en edificios para servicios educativos, se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:

**Tabla 3. Requisitos de estacionamiento en los edificios para servicios educativos**

Descripción	Criterio	Espacios de estacionamiento vehicular	Espacios para bicicletas
<b>Elementales</b>			

Guarderías y jardines de niños, primarias y secundarias	Áreas de aulas	0.5 espacio / aula	3 / aula
<b>Superiores</b>			
Universidades, tecnológicos, preparatorias, vocacionales, escuelas de especialización de artes y oficios y similares	Área de enseñanza	1 espacio / aula	10 / aula
	Área administrativa	1 espacio / 80 m <sup>2</sup>	1 espacio / 40 m <sup>2</sup>
	Visitas	1 espacio / 80 m <sup>2</sup>	0.5 / aula
Internados, seminarios, orfanatorios	Área de enseñanza	0.5 espacio / aula	2 / aula
Servicios educativos en academias locales para la enseñanza y práctica de gimnasia, baile, judo, karate y similares	Área de enseñanza	1 espacio / aula	3 / aula
	Zona práctica	1 espacio / 60 m <sup>2</sup>	3 / aula

**Notas:**

1. Para personas con discapacidad, se destinará cuando menos un espacio por cada 60 m<sup>2</sup> o fracción, a partir de 10, o en su caso, 5% del total de espacios, los cuales deberán estar bien ubicados e identificados, como se ha señalado anteriormente.

2. Cuando se implemente el servicio de valet parking, será necesario contar con bahías de recepción y entrega de vehículos, con capacidad mínima de 3 unidades.

3. En su caso, presentar Programa de Movilidad.

**Artículo 958.** El criterio de estacionamientos en edificios instalaciones deportivas, se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 4. Criterios para uso de instalaciones deportivas

Descripción	Criterio	Espacios máximos de estacionamiento vehicular	Espacios para bicicletas
Billares	Mesa de juego	1 espacio / mesa	1 / mesa
Boliche	Mesa de juego	1 espacio / mesa	1 / mesa
Frontón	Cancha	1 espacio / cancha	1 / cancha
Cancha de tenis	Cancha	2 espacio / cancha	1 / cancha
Squash	Cancha	2 espacio / cancha	1 / cancha
Pista para patinar	Área de pista	1 espacio / 50 m <sup>2</sup>	1 / 50 m <sup>2</sup>
Área individual de práctica deportiva especializada	Área de práctica	1 espacio / participante	1 / participante
Mini canchas deportivas	Área de cancha	1 espacio / 50 m <sup>2</sup>	2 / 50 m <sup>2</sup>
Albercas públicas	Área de alberca	1 espacio / 50 m <sup>2</sup>	2 / 50 m <sup>2</sup>
Campos de golf	Área de campo	2 espacio / 1,500 m <sup>2</sup>	2 / 1,500 m <sup>2</sup>
Para público en general		1 espacio / 10 personas	2 / 10 personas

Notas:

1. Para personas con discapacidad, se destinará cuando menos un espacio por cada 60 m<sup>2</sup> o fracción, a partir de 10, o en su caso, 5% del total de espacios, los cuales deberán estar bien ubicados e identificados, como se ha señalado anteriormente.

2 Cuando se implemente el servicio de valet parking, será necesario contar con bahías de recepción y entrega de vehículos, con capacidad mínima de 3 unidades.

**Artículo 959.** El criterio de estacionamientos para baños públicos, se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 5. Requisitos máximos de estacionamiento en baños públicos

Descripción	Número de espacios	Espacios para bicicletas
-------------	--------------------	--------------------------

	estacionamiento vehicular	
Por cada cinco regaderas de uso general	1 espacio	3
Área administrativa	1 espacio / 60 m <sup>2</sup>	2 / 60 m <sup>2</sup>

Se deberá proporcionar un área de estacionamiento y maniobras para el suministro de energéticos, las cuales deben estar separadas del estacionamiento público con un mínimo de 3 m.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 960.** El criterio para la previsión de cajones de estacionamiento en edificios para hospitales, restaurantes y otros servicios y sitios de reunión, se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018) (ADICIONADO, P.O. 08 DE DICIEMBRE DE 2021)

Tabla 6. Requisitos de estacionamientos en hospitales, restaurantes y otros servicios y sitios de reunión.

Descripción	Número de espacios de estacionamiento vehicular	Espacios para bicicletas
<b>Hospitales y clínicas</b>		
Encamados generales	1 espacio / 4 camas	2 / 4 camas
Cuartos de distinción	0.5 espacio / cuarto	1 / cuarto
Área administrativa	1 espacio / 60 m <sup>2</sup> construidos	1 / 60 m <sup>2</sup>
Proveedores y servicios	1 espacio (3.50 m x 10.0 m) / las primeras 10 camas y uno adicional / 50 camas siguientes	0
Personas con discapacidad	Por lo menos 5% del total de los espacios de estacionamiento. Las medidas mínimas serán 3.6 m x 6.2 m de longitud	0
Centros de Asistencia Social y geriátricos	1 espacio / 60 m <sup>2</sup> construidos	0
<b>Restaurantes</b>		
Sin venta de bebidas alcohólicas, cafeterías y salones	0.5 espacio / persona	0.5 / persona

de con cupo superior a 40 personas		
Cabarets, cantinas, restaurantes con venta de bebidas alcohólicas	1 espacio / 20 m <sup>2</sup>	1 / 40 m <sup>2</sup>
<b>Culturales</b>		
Museos, bibliotecas, hemerotecas y galerías de arte	1 espacio / 50 m <sup>2</sup>	2 / 50 m <sup>2</sup>
Espacios Culturales Independientes	NO APLICA	NO APLICA
<b>Servicios funerarios</b>		
Velatorios, agencias de inhumaciones y capillas	0.5 espacio / osario, fosas, capillas o criptas	1 / osario, fosas, capillas o criptas
Panteones	1 espacio / 500 m <sup>2</sup>	2 / 500 m <sup>2</sup>
<b>Servicios religiosos.</b> Templos, iglesias, capillas y similares		
En zonas residenciales	3 espacio / 30 personas	1 / 10 personas
En zonas de estrato medio	2 espacio / 40 personas	1 / 10 personas
En zonas de estrato popular	2 espacio / 50 personas	1 / 10 personas
<b>Servicios para espectáculos</b>		
Auditorios, teatros, salas de conciertos	2 espacio / 12 personas	1 / 10 personas
Cines, salas de arte cinematográfico, cines	2 espacio / 10 personas	1 / 10 personas
Centro de exposición, ferias, carpas y circos temporales	2 espacio / 10 personas	1 / 10 personas
Salones para fiestas infantiles, área de fiestas	2 espacio / 60 m <sup>2</sup>	1 / 10 personas
<b>Hoteles y Moteles</b>		
Hoteles	0.75 espacios /habitación	0.2/ habitación
Moteles	1 espacio/habitación	0.2 / habitación

Área administrativa	1 espacio/60 m <sup>2</sup> construidos	0
Personas con Discapacidad	Por lo menos 5% del total de espacios de estacionamientos. Las medidas mínimas serán 3.6 m x 6.2 m de longitud.	0
Proveedores y servicios	1 espacio (3.50 m x 10.0 m)/ la primeras 10 habitaciones y 1 adicional/ 50	0

**Artículo 961.** El permiso para construir un edificio destinado a la industria, podrá concederse tomando en cuenta lo dispuesto en el PMDUS, además de que deberá presentar un Programa de Movilidad Empresarial que esté coordinado con los programas existentes en el Municipio.

Para el caso de este tipo de establecimientos, la previsión de estacionamientos se aplicará conforme a la evaluación de impacto vial y se determinará el número de cajones de estacionamiento y de servicio la licencia de uso de suelo.

Para vivienda nueva en el Centro Histórico se aplicará lo siguiente:

- En Categorías 1, 2 y 4 no será obligatorio tener cajones de estacionamiento.
- En Categorías 3 y 5 se podrán autorizar los cajones que requiera.

En edificios nuevos para comercio y servicios en el Centro Histórico se aplicará lo siguiente:

- En Categorías 1, 2 y 4 no será obligatorio tener cajones de estacionamiento.
- En Categoría 3 se autorizará un máximo de 3 cajones por inmueble.
- En Categoría 5 se podrán autorizar los cajones que requiera el proyecto.
- Los proyectos del Centro Histórico deberán contemplar la instalación de espacios para bicicletas de acuerdo a

las características de cada inmueble, siempre y cuando lo apruebe la Gerencia en la factibilidad respectiva.

**Artículo 962.** El uso de la vía pública para estacionar vehículos motorizados particulares y/o públicos se regirá por lo establecido en el Capítulo 10 y 24 del COREMUN.

**Artículo 963.** En los proyectos que contemplen diferentes tipos de los usos descritos en las tablas del artículo 955 al 960, podrán acumularse los requerimientos para cajones de estacionamientos, siempre y cuando se presente un estudio de movilidad que justifique los horarios de mayor concentración de usuarios.

### **Construcciones provisionales**

**Artículo 964.** Son construcciones provisionales, aquellas que tanto por el destino que les pretenda otorgar, como por los materiales empleados, tengan una vida limitada a no más de 3 meses.

Las construcciones provisionales se sujetarán a las disposiciones de este apartado en todo lo que se refiere a estabilidad, higiene y buen aspecto.

**Artículo 965.** Para la erección de construcciones provisionales, se hace necesaria la licencia de la Dirección.

La licencias que se conceda para levantar una construcción provisional, deberá expresar el periodo del tiempo que se autorice y que la misma quede en pie.

**Artículo 966.** El propietario de una construcción provisional, estará obligado a conservarla en buen estado, ya que de lo contrario, la Dirección, podrá ordenar su derribo aún sin haberse llegado al término de la licencia de uso que se hubiere otorgado, de conformidad con lo señalado en este Capítulo a costa del propietario apoyada en un dictamen de la UOMPC.

**Artículo 967.** Queda estrictamente prohibido dentro del perímetro de la ciudad, el construir depósitos de sustancias explosivas.

Los polvorines, que invariablemente deberán contar con una certificación de la Dirección para su construcción, deberán situarse a una distancia mínima de un kilómetro de la que la misma Dirección considere como zona poblada y solamente en los lugares que la propia Dirección estime adecuados, cuidando además que queden alejados de carreteras, ferrocarriles, líneas eléctricas o caminos de tránsito de peatones cuando menos a una distancia de 150 m, debiendo obtener autorización previa de la Secretaría de la Defensa Nacional.

### **DE LA SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES**

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 968.** Este subtítulo se refiere al proyecto estructural de los edificios comunes. Los procedimientos de revisión de la seguridad estructural para construcciones como puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras no

convencionales deben ser aprobados por la Dirección, a través de los Corresponsables en seguridad estructural reconocidos por la misma, cumpliendo con las normas técnicas específicas vigentes para cada tipo de estructura.

**Artículo 969.** Los proyectos estructurales deberán considerar las normas técnicas complementarias que forman parte del presente Capítulo, siendo las que a continuación se mencionan:

- I. NTC para diseño por sismo del Municipio de Puebla
- II. NTC para diseño y construcción de cimentaciones del Municipio de Puebla, y
- III. NTC para la evaluación de la seguridad estructural de estructuras existentes del Municipio de Puebla.

Asimismo, deberán tomarse en cuenta las siguientes normas vigentes en la Ciudad de México:

- I. NTC sobre criterios y acciones para el diseño estructural de la edificaciones
- II. NTC para diseño y construcción de estructuras de concreto
- III. NTC para diseño y construcción de estructuras metálicas
- IV. NTC para diseño y construcción de estructuras de mampostería, y
- v. NTC para diseño y construcción de estructuras de madera.

**Artículo 970.** Para los efectos del presente Capítulo, las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:

**I. Grupo A:** Edificaciones cuya falla estructural podría causar un número elevado de pérdidas de vidas humanas, o constituir un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas, y edificaciones cuyo funcionamiento es esencial ante una emergencia urbana, las que se subdividen en:

**a) Subgrupo A1:** Construcciones para las que se requiere mantener mayores niveles de seguridad:

1. Edificios que es necesario mantener en operación aún después de un sismo de magnitud importante, como: hospitales, aeropuertos, terminales y estaciones de

transporte, instalaciones militares, centros de operación de servicios de emergencia, subestaciones eléctricas y nucleares, estructuras para la transmisión y distribución de electricidad, centrales telefónicas y repetidoras, estaciones de radio y televisión, antenas de transmisión y los inmuebles que las soportan o contienen, estaciones de bomberos, sistemas de almacenamiento, bombeo, distribución y abastecimiento de agua potable, estructuras que alojen equipo cuyo funcionamiento sea esencial para la población, tanques de agua, puentes vehiculares y pasarelas peatonales.

2. Construcciones o depósitos cuya falla puede implicar un severo peligro para la población, por contener cantidades importantes de sustancias tóxicas, inflamables o explosivas.

**b) Subgrupo A2: Estructuras cuya falla podría causar:**

1. Un impacto social importante, como estadios, salas de reuniones, templos, auditorios y otras, que puedan albergar más de 1000 personas.

2. Una afectación a la población particularmente vulnerable, como: escuelas de educación preescolar, primaria y secundaria.

3. La pérdida de material de gran valor histórico o cultural: museos, monumentos y estructuras que contengan archivos jurídicos o registros públicos.

**II. Grupo B:** Edificaciones comunes destinadas a viviendas, oficinas y locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el Grupo A, las que se subdividen en:

**a) Subgrupo B1:**

1. Edificaciones de más de 30 m de altura o con más de 6,000 m<sup>2</sup> de área total construida, ubicadas en zonas con tipos de terreno I y II a que se aluden en el artículo 1009 del presente Capítulo, y construcciones de más de 15 m de altura o más de 3,000 m<sup>2</sup> de área total construida, en zonas con tipo de terreno III en ambos casos las áreas se refieren a cada cuerpo de edificio que cuente con medios propios de desalojo e incluyen las áreas de anexos. El área de un cuerpo que no cuente con medios propios de desalojo se adicionará a la de aquel otro a través del cual se desaloje.

2. Edificaciones anexas a los hospitales, aeropuertos o terminales de transporte, como estacionamientos, restaurantes, así como edificios destinados a educación media superior y superior.

b) Subgrupo B2: Las demás de este grupo.

### **De las Características Generales de las Edificaciones**

**Artículo 971.** El proyecto de las edificaciones debe considerar una estructuración eficaz para resistir las acciones que puedan afectarlas, con especial atención a los efectos sísmicos.

El proyecto, de preferencia, considerará una estructuración regular que cumpla con los requisitos que establecen las NTC.

Las edificaciones que no cumplan con los requisitos de regularidad se diseñarán para condiciones sísmicas más severas, en la forma que se especifique en las Normas técnicas complementarias.

**Artículo 972.** Toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos la distancia que señala la NTC correspondiente, la que regirá también las separaciones que deben dejarse en juntas de construcción entre cuerpos distintos de una misma edificación.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Lo anterior será obligatorio para la última estructura que se construya en un predio colindante con una edificación existente.

Las separaciones que deben dejarse en colindancias y juntas de construcción se indicarán claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales.

Los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material, debiendo usar tapajuntas que permitan el libre movimiento entre ellos.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 973.** Los acabados y recubrimientos cuyo desprendimiento pudiera ocasionar daños a cualquier persona de la misma edificación o a los colindantes o a quienes transiten en su exterior, deben fijarse mediante procedimientos expresamente aprobados por el DRO o por el Corresponsable, en su caso. Particular atención deberá darse a los recubrimientos pétreos en fachadas y escaleras, a las fachadas prefabricadas de concreto, así como a los plafones de elementos prefabricados, de yeso y de otros materiales pesados.

**Artículo 974.** Los elementos no estructurales que puedan restringir las deformaciones de la estructura, como muros divisorios, de colindancia y de fachada, pretilas, escaleras y otros elementos rígidos en fachadas, o que tengan un peso considerable, como equipos pesados, tanques, tinacos y casetas, deben estar definidos en los planos de proyecto y ser aprobados en sus características y en su forma de sustentación por el DRO y por el Corresponsable en obras en que éste sea requerido.

**Artículo 975.** Los anuncios adosados o colgantes, en azotea, auto soportados y en marquesina, deben ser objeto de diseño estructural en los términos de este Título y de sus NTC, con particular atención a los efectos del viento además, deben diseñarse en detalle sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y revisar su efecto en la estructura.

**Artículo 976.** Cualquier perforación o alteración de un elemento estructural para alojar ductos o instalaciones deberá ser aprobada por el DRO o por el Corresponsable, en su caso.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Queda prohibido ahogar bajantes de drenaje sanitario y pluvial dentro de las columnas de concreto reforzado.

Las instalaciones, particularmente las de gas, agua y drenaje que crucen juntas constructivas estarán provistas de conexiones flexibles o de tramos flexibles.

## **De los Criterios del Diseño Estructural**

**Artículo 977.** Toda edificación debe contar con un sistema estructural que permita el flujo adecuado de las fuerzas que generan las distintas acciones de diseño, para que dichas fuerzas puedan ser transmitidas de manera continua y eficiente hasta la cimentación. Debe contar además con una cimentación que garantice la correcta transmisión de dichas fuerzas al subsuelo considerando las condiciones en materia de hundimientos, emersiones, agrietamientos del subsuelo, oquedades, galerías de minas y/o cavernas

**Artículo 978.** Toda estructura y cada una de sus partes deben diseñarse para cumplir con los requisitos básicos siguientes:

I. Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada, y

II. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación.

El cumplimiento de estos requisitos se comprobará con los procedimientos establecidos en este Capítulo y en las NTC.

Los criterios generales de diseño aplicables a todos los tipos de estructuras se definen en las NTC sobre criterios y acciones para el diseño estructural de las edificaciones.

## **Estados Límite**

**Artículo 979.** Se considerará como estado límite de falla cualquier situación que corresponda al agotamiento de la capacidad de carga de la estructura o de cualquiera de sus componentes, incluyendo la cimentación, o al hecho de que ocurran daños irreversibles que afecten significativamente su resistencia ante nuevas aplicaciones de carga.

Las NTC establecerán los estados límite de fallas más importantes para cada material y tipo de estructura.

**Artículo 980.** Se considerará como estado límite de servicio la ocurrencia de desplazamientos, agrietamientos, vibraciones o daños que afecten el correcto funcionamiento de la edificación, pero que no perjudiquen su capacidad para soportar cargas. Los valores específicos de estos estados límite se definen en las NTC.

**Artículo 981.** En el diseño de toda estructura deben tomarse en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas, del sismo, del viento cuando este último sea significativo. Las intensidades de estas acciones y sus combinaciones habrán de considerarse en el diseño y la forma en que deben calcularse sus efectos se especifican en las NTC.

**Artículo 982.** Cuando sean significativos, deben tomarse en cuenta los efectos producidos por otras acciones, como los empujes de tierras y líquidos, los cambios de temperatura, las contracciones de los materiales, los hundimientos de los apoyos y las sollicitaciones originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo que no estén tomadas en cuenta en las cargas especificadas en las NTC.

**Artículo 983.** Se considerarán tres categorías de acciones, de acuerdo con la duración en que obren sobre las estructuras con su intensidad máxima, las cuales están contenidas en las NTC.

**Artículo 984.** Cuando deba considerarse en el diseño el efecto de acciones cuyas intensidades no estén especificadas en este apartado ni en sus NTC, estas intensidades deberán establecerse siguiendo los procedimientos aprobados por la Dirección.

**Artículo 985.** Las fuerzas internas y las deformaciones producidas por las acciones se determinarán mediante un análisis estructural realizado por un método reconocido que tome en cuenta las propiedades de los materiales ante los tipos de carga que se estén considerando.

**Artículo 986.** Los procedimientos para la determinación de la resistencia de diseño y de los factores de resistencia correspondientes a los materiales y sistemas constructivos más comunes se establecen en las NTC.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 987.** En los casos no comprendidos en las NTC, la resistencia de diseño se determinará con procedimientos analíticos basados en evidencia teórica y experimental, o con procedimientos experimentales de acuerdo con los artículos 989 al 993 de este título, verificado por un Corresponsable.

**Artículo 988.** En los casos señalados en el artículo anterior, el procedimiento para la determinación de la resistencia de diseño deberá ser aprobado por un Corresponsable y con el visto bueno de la Dirección, que podrá exigir una verificación directa de la resistencia por medio de una prueba de carga, realizada de acuerdo con lo descrito en los artículos 1030 y 1031 del presente título.

**Artículo 989.** La determinación experimental de la resistencia contemplada en el artículo anterior debe llevarse a cabo por medio de ensayos diseñados para simular, en modelos físicos de la estructura o de porciones de ella, el efecto de las combinaciones de acciones que deban considerarse de acuerdo con las NTC.

**Artículo 990.** Cuando se trate de estructuras o elementos estructurales que se produzcan en forma industrializada, los ensayos se harán sobre muestras de la producción o de prototipos. En otros casos, los ensayos podrán efectuarse sobre modelos de la estructura en cuestión.

**Artículo 991.** La selección de las partes de la estructura que se ensayen y del sistema de carga que se aplique, debe hacerse de manera que se obtengan las condiciones más desfavorables que puedan presentarse en la práctica, pero tomando en cuenta la interacción con otros elementos estructurales.

**Artículo 992.** Con base en los resultados de los ensayos, se deducirá una resistencia de diseño, tomando en cuenta las posibles diferencias entre las propiedades mecánicas y geométricas medidas en los especímenes ensayados y las que puedan esperarse en las estructuras reales.

**Artículo 993.** El tipo de ensaye, el número de especímenes y el criterio para la determinación de la resistencia de diseño se fijarán con base en criterios probabilísticos y deben ser aprobados por la Dirección, la cual podrá exigir una

comprobación de la resistencia de la estructura mediante una prueba de carga, realizada de acuerdo con lo descrito en los artículos 1030 y 1031 del presente título.

**Artículo 994.** Se revisará que para las distintas combinaciones de acciones y para cualquier estado límite de falla posible, la resistencia de diseño sea mayor o igual al efecto de las acciones que intervengan en la combinación de cargas en estudio, multiplicado por los factores de carga correspondientes, según lo especificado en las NTC.

También se revisará que bajo el efecto de las posibles combinaciones de acciones sin multiplicar por factores de carga, no se rebase algún estado límite de servicio.

**Artículo 995.** Se podrán emplear criterios de diseño estructural diferentes de los especificados en este subtítulo y en las NTC si se justifica, a satisfacción de la Dirección, que los procedimientos de diseño empleados dan lugar a niveles de seguridad no menores que los que se obtengan empleando los previstos tal justificación debe realizarse previamente a la solicitud de la licencia de construcción especial.

### **De las Cargas Muertas**

**Artículo 996.** Se consideran como cargas muertas los pesos de todos los elementos constructivos, de los acabados y de todos los elementos que ocupan una posición permanente y tienen un peso que no cambia sustancialmente con el tiempo.

La determinación de las cargas muertas se hará conforme a lo especificado en las NTC.

### **De las Cargas Vivas**

**Artículo 997.** Se consideran cargas vivas las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las edificaciones y que no tienen carácter permanente. A menos que se justifiquen racionalmente otros valores, estas cargas se tomarán iguales a las especificadas en las NTC.

**Artículo 998.** Para la aplicación de las cargas vivas unitarias se deben tomar en consideración las que se indican en las NTC.

**Artículo 999.** Durante el proceso de la edificación deben considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse éstas incluirán el peso de los materiales que se almacenen temporalmente, el de los vehículos y equipo, el de

colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo este último peso menor de 1.5 kN/m<sup>2</sup> (150 kg/m<sup>2</sup>). Se considerará, además, una concentración de 1.5 kN (150 kg) en el lugar más desfavorable.

### **Del Diseño por Sismo**

**Artículo 1000.** En las Normas se establecen las bases y requisitos generales mínimos de diseño para que las estructuras tengan seguridad adecuada ante los efectos de los sismos. Los métodos de análisis y los requisitos para estructuras específicas se detallarán en las NTC para diseño por sismo del Municipio de Puebla.

**Artículo 1001.** Las estructuras se analizarán bajo la acción de dos componentes horizontales ortogonales no simultáneos del movimiento del terreno. En el caso de estructuras que no cumplan con las condiciones de regularidad, deben analizarse mediante modelos tridimensionales.

**Artículo 1002.** Toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las NTC.

En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las NTC.

**Artículo 1003.** El análisis y diseño estructural de otras construcciones que no sean edificios, se harán de acuerdo con lo que marquen las NTC y, en los aspectos no cubiertos por ellas, se hará de manera congruente con ellas y con este título, previa aprobación de la Dirección.

### **Del Diseño por Viento**

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 1004.** Las bases para la revisión de la seguridad y condiciones de servicio de las estructuras ante los efectos de viento y los procedimientos de diseño se establecen en el Manual de Diseño por Viento de la CFE vigente y en las NTC.

### **Del Diseño de Cimentaciones**

**Artículo 1005.** Toda edificación se soportará por medio de una cimentación, superficial (somera) o profunda, que cumpla con los requisitos relativos al diseño y construcción que se establecen en las NTC para Diseño y Construcción de Cimentaciones del Municipio de Puebla.

**Artículo 1006.** Las cimentaciones de las edificaciones no podrán en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, suelos alterados o degradados o rellenos sueltos o desechos. Sólo será aceptable cimentar sobre terreno natural firme o en rellenos artificiales que hayan sido adecuadamente compactados y que no incluyan materiales orgánicos o degradables.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 1007.** Para solicitar la licencia de construcción se deberá contar con el estudio de mecánica de suelos y proyecto estructural correspondientes, de acuerdo a la NTC.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

En el estudio de mecánica de suelo que se realice, deberá también contemplar la profundidad a la que se localizan los mantos permeables, a fin de que se construyan pozos de infiltración que permitan una mejor recarga de los mantos freáticos.

**Artículo 1008.** Los alcances del estudio de mecánica de suelos para el diseño de la cimentación serán definidos por un Corresponsable en Geotecnia y deberán cumplir los requisitos indicados en el NTC para Diseño y Construcción de Cimentaciones del Municipio de Puebla.

**Artículo 1009.** Para definir la zona geotécnica en la que se ubica un determinado predio, se deberá consultar la zonificación geotécnica para el área urbana del valle de Puebla, indicada y descrita en las NTC para Diseño y Construcción de Cimentaciones del Municipio de Puebla, a partir de la cual se clasifican los siguientes tipos de terreno:

- a) Tipo I: Roca o suelos de consistencia muy firme a dura para limos y arcillas o de compacidad densa a muy densa para materiales granulares. Basalto, andesita y caliza y suelos de origen eólico volcánico consolidados
- b) Tipo II: Suelos de consistencia media a firme para limos y arcillas o depósitos arenosos de compacidad media, o bien capas intercaladas de estos materiales. Suelos de origen eólico volcánico no consolidados y
- c) Tipo III: Suelos de consistencia muy blanda a blanda para limos y arcillas o depósitos arenosos de compacidad suelta a muy suelta. Depósitos lacustres, palustres y aluviales.

**Artículo 1010.** La zona a que corresponda un predio se determinará a partir de las investigaciones que se realicen en el subsuelo del predio objeto de estudio, tal

como se establecen en las NTC para Diseño y Construcción de Cimentaciones del Municipio de Puebla. En caso de edificaciones ligeras o medianas, cuyas características se definan en dichas Normas, podrá determinarse la zona mediante el mapa incluido en las mismas, si el predio está dentro de la porción zonificada. Los predios localizados cerca de las fronteras entre dos de las zonas se ubicarán en la más desfavorable. En cualquier otro caso, la zona se definirá a partir de exploraciones directas del subsuelo.

**Artículo 1011.** La investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio debe ser suficiente para definir de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la variación de los mismos en la planta del predio y los procedimientos de edificación. Además, debe ser tal que permita definir lo siguiente, en conjunto con lo indicado en las NTC para Diseño y Construcción de Cimentaciones del Municipio de Puebla:

I. La existencia de materiales sueltos superficiales, arcilla expansiva, grietas, cavernas, cavidades, oquedades naturales o galerías de minas y, en caso afirmativo, se obtendrá la información requerida para su apropiado tratamiento, y

II. La historia de carga del predio y la existencia de cimentaciones antiguas, restos arqueológicos, rellenos superficiales antiguos o recientes, variaciones fuertes de estratigrafía, suelos inestables o colapsables, o cualquier otro factor que pueda originar asentamientos diferenciales de importancia, de modo que todo ello pueda tomarse en cuenta en el diseño. Se deberá investigar la existencia de grietas en el terreno, principalmente en las áreas de transición entre las zonas geotécnicas.

**Artículo 1012.** Deben investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, asentamientos, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.

Asimismo, se investigarán la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas, de drenaje y de otros servicios públicos, con objeto de verificar que la edificación no cause daños a tales instalaciones ni sea afectada por ellas.

**Artículo 1013.** En el diseño de toda cimentación, se considerarán los estados límite de falla y de servicio, tal y como se indican en las NTC para Diseño y Construcción de Cimentaciones del Municipio de Puebla.

## **De las Obras Subterráneas**

**Artículo 1014.** En el diseño de las excavaciones se considerarán los estados límite de falla y de servicio, tal y como se indican en las NTC para Diseño y Construcción de Cimentaciones del Municipio de Puebla.

**Artículo 1015.** Los muros de contención exteriores construidos para dar estabilidad a desniveles del terreno, deben diseñarse de tal forma que no rebasen los estados límite de falla y de servicio indicados en las NTC para Diseño y Construcción de Cimentaciones del Municipio de Puebla.

Los empujes debido a solicitaciones sísmicas se calcularán de acuerdo con el criterio definido en los artículos 1000 al 1003 del presente Título.

**Artículo 1016.** En las edificaciones del grupo A y subgrupo B1 a que se refiere el artículo 970 de éste subtítulo, deben hacerse nivelaciones durante su construcción y hasta que los movimientos diferidos se estabilicen, a fin de observar su comportamiento durante las excavaciones a fin de prevenir daños a la propia edificación, a las edificaciones vecinas y a los servicios públicos. Será obligación del propietario o poseedor de la edificación, proporcionar copia de los resultados de estas mediciones, así como los planos, memorias de cálculo y otros documentos sobre el diseño de la cimentación a los diseñadores de edificios que se construyan en predios contiguos.

## **De las Construcciones Dañadas**

**Artículo 1017.** Será necesario revisar de manera cuantitativa la seguridad y estabilidad estructural de las edificaciones, de conformidad con lo establecido en este subtítulo, cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

I. Que haya evidencia de que el edificio en cuestión tiene daños estructurales o los ha tenido o no han sido reparados, o que el comportamiento de la cimentación no ha sido satisfactorio la evidencia se obtendrá de inspección exhaustiva de los elementos principales de la estructura, así como del comportamiento de la cimentación

II. Que existan defectos en la calidad de los materiales y en la ejecución de la estructura, según conste en los datos disponibles sobre la construcción de la edificación, en la inspección de la estructura y en los resultados de las pruebas realizadas a los materiales

III. Que el sistema estructural no sea idóneo para resistir fuerzas sísmicas o presente excesivas asimetrías, discontinuidades e irregularidades en planta o elevación que pudieran ser perjudiciales

IV. Que se trate de una escuela de educación inicial, preescolar, primaria, media, media superior, o superior, después de un sismo, cuando así lo determine la Dirección, y

V. Que se hayan modificado sus muros u otros elementos estructurales o se hayan incrementado significativamente las cargas originales.

**Artículo 1018.** La verificación de que la edificación se encuentra en alguna de las condiciones anteriores deberá asentarse en el dictamen técnico de estabilidad o de seguridad estructural suscrito por un Corresponsable en Seguridad Estructural. Para tal efecto, se seguirán las recomendaciones establecidas en las NTC para la evaluación de la seguridad estructural de estructuras existentes del Municipio de Puebla.

**Artículo 1019.** Todo propietario o poseedor de un inmueble tiene obligación de denunciar ante la Dirección los daños de que tenga conocimiento que se presenten en dicho inmueble, como los que pueden ser debidos a efectos del sismo, viento, explosión, incendio, hundimiento, peso propio de la edificación y de las cargas adicionales que obran sobre ella, o a deterioro de los materiales e instalaciones.

**Artículo 1020.** Dentro del procedimiento administrativo por el que el Director ordenará medidas de seguridad, establecidas en el artículo 713 del presente Capítulo, los propietarios o poseedores de las edificaciones que presenten daños deberán obtener el dictamen técnico de estabilidad o de seguridad estructural elaborado por un Corresponsable en Seguridad Estructural, así como un informe del estado actual de las instalaciones por parte del Corresponsable respectivo. Si se demuestra que los daños no afectan la estabilidad y buen funcionamiento de las instalaciones de la edificación en su conjunto o de una parte significativa de la misma puede dejarse en su situación actual, o bien solo repararse o reforzarse localmente. De lo contrario, el propietario o poseedor de la edificación está obligado a llevar a cabo las obras de refuerzo y renovación de las instalaciones que se especifiquen en el proyecto respectivo, según lo que se establece en el artículo siguiente.

**Artículo 1021.** En caso de que los daños en la edificación hayan sido generados por la construcción de una obra colindante y así lo indique el dictamen técnico de estabilidad o de seguridad estructural, el propietario o poseedor o constructor de la obra colindante estará obligado a reparar los daños.

**Artículo 1022.** El proyecto de refuerzo estructural y las renovaciones de las instalaciones de una edificación, a que se refiere el artículo 1020, debe cumplir con lo siguiente:

I. Diseñarse para que la edificación alcance cuando menos los niveles de seguridad establecidos en este subtítulo para las edificaciones nuevas

II. Basarse en una inspección detallada de los elementos estructurales y de las instalaciones, en la que se retiren los acabados y recubrimientos que puedan ocultar daños estructurales, y de las instalaciones

III. Contener las consideraciones hechas sobre la participación de la estructura existente y de refuerzo en la seguridad del conjunto, así como detalles de liga entre ambas, y las modificaciones de las instalaciones

IV. Basarse en el diagnóstico del estado de la estructura y las instalaciones dañadas, así como en la eliminación de las causas de los daños que se hayan presentado

V. Incluir una revisión detallada de la cimentación y de las instalaciones ante las condiciones que resulten de las modificaciones a la estructura, y

VI. Someterse al proceso de revisión que establezca la Dirección para la expedición de la licencia de construcción especial respectiva.

**Artículo 1023.** Para la revisión de la seguridad estructural en edificaciones que estén inclinadas más de 1% de su altura, se incrementarán los coeficientes de diseño sísmico, según se establece en las NTC.

**Artículo 1024.** Antes de iniciar las obras de refuerzo y reparación, debe demostrarse que la edificación dañada cuenta con la capacidad de soportar las cargas verticales estimadas y 30 % de las laterales que se obtendrían aplicando las presentes disposiciones con las cargas vivas previstas durante la ejecución de las obras. Para alcanzar dicha resistencia será necesario en los casos que se requieran, recurrir al apuntalamiento o rigidización temporal de la estructura, completa o alguna de sus partes.

### **De las Construcciones Provisionales y Modificaciones.**

**Artículo 1025.** Las construcciones provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras

viales o de otro tipo, tapias, obras falsas y cimbras, deben proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este Título.

**Artículo 1026.** Las obras provisionales que puedan ser ocupadas por más de 100 personas, deben contar con la responsiva de un Corresponsable en Seguridad Estructural de conformidad con lo señalado en el Artículo 680 del presente Capítulo y sus normas.

**Artículo 1027.** Las modificaciones en edificaciones existentes, que impliquen una alteración en su funcionamiento estructural, o un cambio en su uso y ocupación (cargas vivas), serán objeto de un proyecto estructural que garantice que tanto la zona modificada como la estructura en su conjunto y su cimentación cumplan con los requisitos de seguridad de este Capítulo.

**Artículo 1028.** El proyecto debe incluir los apuntalamientos, rigidizaciones y demás precauciones que se necesiten durante la ejecución de las modificaciones, el mismo deberá ser avalado por un Corresponsable en Seguridad Estructural.

**Artículo 1029.** El propietario o poseedor del inmueble es responsable de los daños que ocasione el cambio de uso de una edificación, cuando produzca cargas muertas o vivas mayores o con una distribución más desfavorable que las del diseño aprobado. También será responsable de los daños que puedan ser ocasionados por modificaciones a la estructura y al proyecto arquitectónico que alteren la respuesta de la estructura ante acciones sísmicas.

### **De las Pruebas de Carga**

**Artículo 1030.** Será necesario comprobar la seguridad de una estructura por medio de pruebas de carga en los siguientes casos:

**I.** En las obras provisionales o de recreación que puedan albergar a más de 100 personas determinado por el dictamen técnico de estabilidad o seguridad estructural expedido por un Corresponsable en Seguridad Estructural

**II.** Cuando no exista suficiente evidencia teórica o experimental para juzgar en forma confiable la seguridad de la estructura en cuestión, y

**III.** Cuando la Dirección lo determine conveniente en razón de duda en la calidad y resistencia de los materiales o en cuanto al proyecto estructural y a los procedimientos constructivos.

**Artículo 1031.** Para realizar una prueba de carga mediante la cual se requiera verificar la seguridad de la estructura, se seleccionará la forma de aplicación de la carga de prueba y la zona de la estructura sobre la cual se aplicará, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

I. Cuando se trate de verificar la seguridad de elementos o conjuntos que se repiten, bastará seleccionar una fracción representativa de ellos, pero no menos de tres, distribuidas en distintas zonas de la estructura

II. La intensidad de la carga de prueba deberá ser igual a 85% de la de diseño, incluyendo los factores de carga que correspondan

III. La zona en que se aplique será la que produzca los efectos más desfavorables, en los elementos o conjuntos seleccionados

IV. Previamente a la prueba se someterán a la aprobación de la Dirección, el procedimiento de carga y el tipo de datos que se recabarán en dicha prueba, tales como deflexiones, vibraciones y agrietamientos

V. Para verificar la seguridad ante cargas permanentes, la carga de prueba se dejará actuando sobre la estructura no menos de 24 horas

VI. Se considerará que la estructura ha fallado si ocurre una falla local o incremento local brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si 24 horas después de quitar la sobrecarga la estructura no muestra una recuperación mínima de 75 % de su deflexión, se repetirá la prueba

VII. La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de 72 horas de haberse terminado la primera

VIII. Se considerará que la estructura ha fallado si después de la segunda prueba la recuperación no alcanza, en 24 horas, el 75 % de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba

**IX.** Si la estructura pasa la prueba de carga, pero como consecuencia de ello se observan daños tales como agrietamientos excesivos, debe repararse localmente y reforzarse.

Podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aún si la recuperación de las flechas no alcanzaran en 75 %, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de  $2 \text{ mm} + L^2 / (20,000h)$ , donde L, es el claro libre del miembro que se ensaye y h su peralte total en las mismas unidades que L en voladizos se tomará L como el doble del claro libre

**X.** En caso de que la prueba no sea satisfactoria, debe presentarse a la Dirección un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes. Una vez realizadas las modificaciones, se llevará a cabo una nueva prueba de carga

**XI.** Durante la ejecución de la prueba de carga, deben tomarse las medidas necesarias para proteger la seguridad de las personas

**XII.** El procedimiento para realizar pruebas de carga de pilotes será el incluido en las Normas, y

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

## **DE LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS**

### **(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 1032.** Para cumplir sus facultades de expedición de constancias, licencias, permisos, factibilidades, dictámenes y resolutivos, la Dirección debe realizar el análisis de la información contenida en los diferentes instrumentos públicos y privados que le permitan contar con el conocimiento del territorio municipal, iniciando desde lo general hasta lo particular.

El control de la información territorial para los efectos del desarrollo urbano corresponde a la Dirección quien utilizará para la gestión administrativa, el SIGM autorizado por el H. Ayuntamiento, el que debe integrarse como mínimo por lo siguiente:

**I.** El Plano Oficial de la Unidad Territorial de Primer Orden

II. El Catálogo de Unidades Territoriales

III. La Carta Urbana del PMDUS

IV. La Estrategia Vial del PMDUS

V. Atlas de riesgo

VI. El IMAV, y

VII. El Catastro Multifinalitario.

**Artículo 1033.** Toda persona física y moral que conforme a las leyes esté en el ejercicio de sus derechos civiles, por sí o a través de sus representantes, podrán solicitar a la Dirección los siguientes trámites administrativos:

I. Constancia de alineamiento y asignación de número oficial;

II. Constancia de uso de suelo

III. Factibilidad de uso de suelo

IV. Dictamen de integración vial

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

V. Dictamen de rectificación de medidas y colindancias para predios con afectación por vialidades;

VI. Factibilidad para la introducción de servicios públicos

VII. Dictamen vial por obra en vía pública

VIII. Resolutivo del estudio de impacto vial

IX. Licencia de uso de suelo

X. Licencia de uso de suelo específico

XI. Permiso para acciones urbanísticas tipo:

a) Fraccionamiento

b) Subdivisión

c) Segregación

d) Fusión.

e) Lotificación

**XII.** Licencia para urbanización

**XIII.** Licencia de obra mayor

**XIV.** Licencia de obra menor

**XV.** Licencia de construcción específica

**XVI.** Prórroga de la vigencia

**XVII.** Cambio de proyecto

**XVIII.** Constancia de construcción existente:

**XIX.** Constancia de cambio de régimen

**XX.** Permiso de preventa de lotes en fraccionamientos

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**XXI.** Permiso de venta de lotes en fraccionamientos;

**XXII.** Constancia de terminación de obra.

**(ADICIÓN, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**XXIII.** Expediente Único, y

**(ADICIÓN, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**XXIV.** Municipalización.

**Artículo 1034.** Los trámites administrativos a que se refiere el presente artículo podrán solicitarse indistintamente de manera individual o en conjunto, no obstante la Dirección debe realizar de forma interna aquellos que se requieran como pasos previos para la obtención del trámite solicitado por el ciudadano, sin perjuicio del cobro de los derechos generados por los servicios prestados por la Dirección, sin que exceda, para su respuesta, entre todos del término de 120 días hábiles, en los que no se cuenta los periodos de suspensión del trámite, por solventación o aclaración de requisitos.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 1035.** La Dirección deberá realizar las diligencias necesarias en sus archivos documentales y cartográficos, físicos y digitales a efecto de integrar un expediente histórico por predio.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 1036.** En caso de que el predio no se encuentre identificado geográficamente en el SIGM, la Dirección podrá requerir al solicitante, los antecedentes que soporten su identificación geográfica real, para lo cual debe notificárselo por escrito, mencionando las circunstancias del caso, los trámites internos que deberá realizar para lograr la ubicación, así como el tiempo estimado en que se llevará a cabo el análisis.

**Artículo 1037.** La gestión de los trámites administrativos se realizará de manera presencial y/o a través de los formatos y medios de comunicación electrónicos que señale la Dirección.

En el caso de existir copropietarios de un solo bien, se debe nombrar un representante común por escrito para llevar a cabo los trámites o a través de un DRO con quien hayan celebrado contrato de prestación de servicios.

En el caso de trámites en los que se intervengan predios de distintos propietarios, se deberá presentar un acuerdo por escrito en el que todos manifiestan su anuencia y nombran un representante común para realizar la gestión.

Los nudos propietarios y los usufructuarios en conjunto deben nombrar un representante común por escrito.

**Artículo 1038.** En la recepción de la solicitud de cualquier trámite administrativo, el personal de la Dirección comunicará al solicitante los trámites administrativos previos que debe realizar la Dirección de manera interna para obtener el documento que solicitó, el tiempo en que lo recibirá y el costo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Puebla, para el ejercicio fiscal correspondiente.

La Dirección deberá recibir las solicitudes con sus anexos tal como las presente el interesado siempre que reúna los requisitos señalados en la fichas de trámites y servicios validadas por Contraloría Municipal y publicadas en la página oficial del H. Ayuntamiento.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 1039.** En caso de haber errores u omisiones en el momento de realizar el análisis de la información, se deberá informar al promovente en el plazo no mayor a cinco días hábiles, para que dichos errores y omisiones sean corregidos o solventadas por el ciudadano dentro de un plazo no mayor a diez días hábiles, transcurrido dicho plazo sin que se corrija o solvante se cancelará el trámite y el interesado deberá solicitarlo nuevamente. Esta notificación podrá ser de manera personal o vía correo electrónico, si así lo manifiesta el interesado en su solicitud.

Para que surtan efecto las notificaciones de la Dirección, a que se refiere el párrafo inmediato anterior, el solicitante deberá acusarlas de recibido por la misma vía, bastando su firma en las de forma personal o confirmación vía correo electrónico.

**Artículo 1040.** En caso de que solicite el trámite un representante del propietario o propietarios deberá acreditarse con poder notarial en caso de personas morales, carta poder simple en caso de personas físicas.

Los trámites administrativos señalados en el artículo 1033 se gestionarán para predios y obras públicas y privadas, según corresponda.

**(REFORMADA, P.O 17 DE FEBRERO DE 2023)**

**Artículo 1041.** Los requisitos generales para realizar un trámite administrativo ante la Unidad Administrativa designada para tal fin en materia de desarrollo urbano, son:

- I. Registrarse en el PUAM en su caso, o presentar copia de RFC o CURP.
- II. Formato de Solicitud de Trámite debidamente requisitado. (Deberá encontrarse sellada por las áreas de Supervisión y Director Responsable de Obra, cuando aplique).
- III. Copia de identificación con fotografía (INE, Licencia de Manejo, Pasaporte, Cédula Profesional o INAPAM).
- IV. Formato de declaración bajo protesta de decir verdad.

V. En caso de predios ubicados en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos se deberá presentar la factibilidad expedida por la Gerencia del Centro Histórico o similar.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

I. En caso de predios ubicados en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos se deberá presentar factibilidad expedida por la Gerencia, previa autorización otorgada por el INAH para tal efecto.

**(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)**

La factibilidad emitida por la Gerencia, tendrá los mismos efectos a la prevista en los artículos 1056 y 1057 del presente Código, tratándose de inmuebles ubicados en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos; por lo que cualquier autorización que expida la Dirección deberá de apegarse a lo establecido por la misma.

Todos los documentos señalados en el presente artículo deben presentarse en original para su cotejo y copia simple legible, o en su caso, copia digital escaneada en formato PDF resolución de 100 a 150 DPI.

**Constancia de Alineamiento y Asignación de Número Oficial**

**Artículo 1042.** La determinación del alineamiento de los predios ubicados en el territorio municipal, corresponde a la Dirección, quien la realizará de oficio con base en las vialidades establecidas y reconocidas en el PMDUS, en los planos que forman parte del acervo histórico de la Dirección y en el caso de las vialidades internas de un conjunto en régimen de propiedad en condominio autorizado.

**Artículo 1043.** Cuando como resultado del alineamiento que se señale al ejecutarse las obras de vialidad respectivas, quede terreno sobrante de la vía pública con superficies menores para construir a las que autoriza este Capítulo, éstos pasarán, mediante el procedimiento administrativo correspondiente, a ser propiedad del Municipio.

Los propietarios colindantes tendrán la preferencia para adquirirlos, pagando su valor al H. Ayuntamiento.

**Artículo 1044.** En las esquinas de las manzanas, en los predios se marcará pancoupé de tres por tres m, en donde no se autorizará construcción en planta baja, y en las plantas superiores, según el caso, se estará a lo señalado en los alineamientos de las vías que forman la esquina, pero en ningún caso, en su unión esta construcción rebasará el límite de la banqueteta.

**Artículo 1045.** Asimismo, una vez determinado el alineamiento, procede la asignación del número oficial que corresponde a cada predio, de acuerdo a su ubicación en el contexto de la manzana en que se encuentre.

**Artículo 1046.** Las reglas para la asignación del número oficial son:

I. Seguirá una secuencia lógica ascendente de acuerdo con la numeración existente en la calle, avenida o manzana en que se ubique el predio correspondiente

II. Los predios con dos o más frentes a la vía pública solamente podrán tener asignado un número oficial. El propietario o poseedor determinará en su solicitud la vía pública por la que requiera sea asignado el número oficial, siempre y cuando no exista un antecedente oficial sobre dicho predio

III. Cuando un predio se subdivida en dos o más fracciones, a cada una de las mismas, se les asignará el número oficial que le corresponda, seguido de una letra en orden alfabético

IV. Cuando dos o más predios se fusionen en una sola unidad, el número oficial será el que la autoridad establezca de la serie que por secuencia le corresponden a los predios sin fusionar

V. Cuando un número oficial haya sido asignado a dos o más predios, la Dirección determinará siguiendo la regla de la fracción I del presente artículo, qué número oficial le corresponde a cada uno de ellos, sin perjuicio de los procedimientos y

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

VI. Para la asignación de Número Oficial en la Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos se respetará el número que tenga reconocido en el Decreto Presidencial de fecha 18 de Noviembre de 1977 y el Decreto expedido por el Ejecutivo del Estado en el que se declara como Zona Típica Monumental.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 1047.** El número oficial asignado se colocará al frente de los inmuebles y con las placas oficiales expedidas por la Dirección; de no contar la Dirección con éstas, serán a cargo del interesado. En edificios públicos y edificios que por su naturaleza generen intensa concentración de usuarios, deberán tener nomenclatura en braille, para servicio y uso de personas ciegas y/o débiles visuales.

**Artículo 1048.** En los casos en que el H. Ayuntamiento apruebe cambios en la denominación de alguna vialidad, ya sea por acuerdo o actualizaciones al PMDUS, la Dirección podrá ordenar el cambio del alineamiento y en su caso la asignación del número oficial, para lo cual lo notificará al interesado, quedando éste obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se fije, pudiendo conservar el anterior noventa días más.

Dicho cambio deberá ser notificado por la Dirección, a la Dirección General de Correos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, a la Secretaría de Finanzas, Registro Público de la Propiedad, Tesorería Municipal, al Organismo Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado correspondiente, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

**Artículo 1049.** Es facultad exclusiva del H. Ayuntamiento la determinación de la nomenclatura oficial, en los términos de la Ley Orgánica Municipal.

La numeración oficial de los predios del Municipio es facultad de la Dirección, con base en las reglas señaladas en el presente apartado.

**Artículo 1050.** La Constancia del Alineamiento y Asignación de Número Oficial, debe contener:

- I. Un solo número oficial que corresponderá a la entrada del mismo
- II. La categoría de la vialidad en que se encuentra
- III. La colonia en que se ubica
- IV. La superficie del predio
- V. Las medidas y colindancias históricas y las actuales

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

- VI. Su ubicación georreferenciada;
- VII. Las afectaciones y restricciones que recaigan en el predio
- VIII. Los datos del propietario o poseedor, y

IX. El costo de los derechos generados.

**Artículo 1051.** El costo de los derechos por el alineamiento y asignación de número oficial, se determinará únicamente de acuerdo al número de metros lineales que limite al predio con la vialidad, con base en la Ley de Ingresos del Municipio de Puebla, para el ejercicio fiscal correspondiente.

**Artículo 1052.** Para determinar el alineamiento y asignar un número oficial a un predio, la Dirección debe utilizar las herramientas señaladas en el artículo 1032 del presente apartado. No obstante, en caso de que el predio no se encuentre identificado geográficamente en el SIGM, la Dirección podrá requerir al solicitante, los antecedentes que soporten su identificación geográfica real, para lo cual debe notificárselo por escrito, mencionando las circunstancias del caso, los trámites internos que deberá realizar para lograr la ubicación, así como el tiempo estimado en que se llevará a cabo el análisis, esta solicitud suspende el tiempo establecido en el artículo anterior para la expedición.

(REFORMADO, P.O 17 DE FEBRERO DE 2023)

**Artículo 1053.** La constancia de alineamiento y asignación de número oficial, se expedirá de conformidad con lo siguiente, adicional a los requisitos generales:

Tabla Alineamiento y número oficial. SE DEROGA.

I. Documento que acredite la propiedad o posesión.

a. En caso de que provenga de un juicio, presentar el auto que cause ejecutoria.

En caso que no coincida el nombre y/o apellidos señalados en la identificación oficial y el título de propiedad, se requerirá carta bajo protesta de decir verdad, en la que se establezca que se trata de la misma persona.

El tiempo máximo de resolución, una vez integrado en su totalidad el expediente, será de 3 días hábiles.

La Vigencia de la constancia será en tanto no se modifique el PMDUS.

### **Constancia de uso de suelo**

**Artículo 1054.** La Dirección emitirá la constancia de uso de suelo en la que se indicará el uso o destino, los coeficientes de ocupación y utilización determinados en la Carta Urbana que forma parte del PMDUS vigente.

El propietario o poseedor de un inmueble podrá solicitar a la Dirección la Constancia de uso de suelo, para su conocimiento o para realizar trámites en otras Dependencias de los órdenes de gobierno.

**Artículo 1055.** La constancia de uso de suelo se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tabla Constancia de uso de suelo.

Tiempo máximo	Vigencia	Requisitos adicionales
Cinco días hábiles	Hasta la modificación o actualización del PMDUS,	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Constancia de alineamiento y asignación de número oficial</li> <li>b. Comprobante domiciliario con mínimo cinco años cumplidos con la dirección indicada en el Alineamiento y asignación de número oficial</li> <li>c. 2 Fotografías de fachada principal completa con colindancias y 2 de interiores y</li> <li>d. En caso de que las obras no acrediten la antigüedad de 5 años deberán presentar Licencia de uso de suelo y constancia de terminación de obra.</li> </ul>

**Factibilidad de Uso de Suelo**

**Artículo 1056.** Los usos y destinos de suelo permitidos son los que se encuentran determinados en la Carta Urbana y su aplicación específica se autorizará de conformidad con la Tabla de Compatibilidades que forman parte del PMDUS vigente, el cual puede ser consultado por cualquier persona en su publicación en el Periódico Oficial del Estado, no obstante, la Dirección emitirá la factibilidad de uso de suelo sobre los proyectos específicos que pretendan ejecutar.

**Artículo 1057.** También se expedirá factibilidad de uso de suelo para escuelas de cualquier nivel y para viviendas hasta cuatro unidades y cambio de régimen.

(REFORMADO, P.O 17 DE FEBRERO DE 2023)

**Artículo 1058.** Para la obtención de la Factibilidad de Uso de Suelo se requerirá lo siguiente, adicional a los requisitos generales, Copia de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial.

Tabla Factibilidad de uso de suelo. (DEROGADA, P.O. DE DE 2023)

En el caso de requerirse para un Centro Educativo, se requerirá:

I. Reporte fotográfico a color, 2 interiores y 2 exteriores; y

II. En caso de encontrarse en Zona de Monumentos presentar opinión técnica favorable emitida por la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural.

En el caso de tratarse de proyectos de alto impacto, con fundamento en lo establecido en el nivel normativo contenido dentro del PMDUS vigente se requerirá Estudio de Impacto Urbano Territorial elaborado por un especialista en la materia, a cargo del solicitante.

El tiempo máximo de resolución, una vez integrado en su totalidad el expediente, será de 10 días hábiles.

Vigencia de la Factibilidad de Uso de Suelo será en tanto no se modifique el PMDUS.

### **Dictamen de Integración Vial**

**Artículo 1059.** Las vialidades, cualquiera que sea su categoría serán las identificadas en la Estrategia Vial que integra el PMDUS vigente, así como en el acervo cartográfico y documental, físico y digital de la Dirección, quien expedirá un dictamen de integración vial en los siguientes casos:

- a. Cuando exista duda sobre la relación de un predio específico y la ubicación geográfica real de las vialidades cercanas
- b. Para validar la proyección de las vialidades internas de fraccionamientos independientemente de su régimen de propiedad.

(REFORMADO, P.O. 17 DE FEBRERO DE 2023)

**Artículo 1060.** El Dictamen de Integración Vial se expedirá para predios suburbanos o rurales cuya ubicación requiera la traza de una vialidad para su acceso.

Tabla Dictamen de integración vial. (DEROGADA, P.O. DE DE 2023)

Adicional a los requisitos generales se solicitará levantamiento topográfico en coordenadas UTM. Impreso en formato 90x60 y respaldo digital DWG.

El tiempo máximo de respuesta, una vez integrado en su totalidad el expediente, será de 5 días hábiles.

Vigencia del Dictamen de Integración Vial será en tanto no se modifique el PMDUS.

### **Dictamen de Rectificación de Medidas y Colindancias de Predios con Afectación por Vialidades**

**Artículo 1061.** La Dirección expedirá el Dictamen de rectificación de medidas y colindancias de predios con afectación por vialidades, en los casos en que las colindancias establecidas en el título de propiedad de un predio que ha sido afectado por vialidad y presenta una modificación en su superficie y medidas.

**Artículo 1062.** El dictamen de rectificación de medidas y colindancias de predios con afectación por vialidades se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tabla rectificación de medidas y colindancias.

Tiempo	Vigencia	Requisitos adicionales
Quince días hábiles	Hasta la modificación o actualización del PMDUS	a. Un croquis de localización del predio b. En caso de predios mayores a 3,000 m <sup>2</sup> deberán presentar levantamiento topográfico firmado por un profesionista en la materia y c. Dos fotografías del predio.

### **Factibilidad para la introducción de servicios públicos**

**Artículo 1063.** La Dirección expedirá la factibilidad de uso de suelo para la introducción de servicios públicos en colonias reconocidas oficialmente y en incorporadas al desarrollo urbano que no se han conectado a las redes de infraestructura de la zona en que se ubican.

**Artículo 1064.** La factibilidad de uso de suelo para la introducción de servicios públicos se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tabla factibilidad de servicios públicos.

Tiempo	Vigencia	Requisitos adicionales
Quince días hábiles	N/A	<p>a. Tomas domiciliarias:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Croquis de ubicación</li> <li>2. Alineamiento y número oficial</li> <li>3. Acometida</li> <li>4. Toma domiciliara y</li> <li>5. Descarga domiciliaria</li> <li>6. Copia de dictamen técnico del organismo competente (energía eléctrica, agua, gas natural, telefonía) donde se indique si existe o no infraestructura</li> <li>7. Visita.</li> </ol> <p>b. Para obras especiales o con longitudes mayores a 10 m se deberá presentar proyecto validado por el organismo competente.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memoria descriptiva de los trabajos a realizar</li> <li>2. Calendario de ejecución de obra</li> <li>3. Copia de dictamen técnico del organismo competente (energía eléctrica, agua, gas natural, telefonía) donde se indique si existe o no infraestructura.</li> </ol>

### **Dictamen Vial por Obra en Vía Pública:**

**Artículo 1065.** La Dirección expedirá el dictamen vial por obra en vía pública para instalación, arreglo y tendido de líneas en vía pública.

**Artículo 1066.** El dictamen vial por obra en vía pública se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tabla de dictamen vial.

Tiempo	Vigencia	Requisitos adicionales
--------	----------	------------------------

Cinco días hábiles.	<p>a. Descripción de los trabajos a desarrollar</p> <p>b. Para obra nueva y/o reparaciones deberá presentar copia de recibo de pago de los derechos correspondientes, canalización para suministro de energía eléctrica, instalación de red de telefonía, instalación de gas natural</p> <p>c. Describir la longitud del tramo de la vialidad donde se van a desarrollar los trabajos, tanto en banqueta como en arroyo vehicular</p> <p>d. Tiempo requerido de los trabajos para obras con longitudes menores a 10 m</p> <p>e. Croquis de ubicación para obras con longitudes de hasta 10 m y</p> <p>f. Copia del dictamen técnico de la instancia correspondiente si existe o no infraestructura inducida (Energía eléctrica, gas, agua, telefonía y demás servicios).</p>
---------------------	--

### **Resolutivo del Estudio de Impacto Vial**

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 1067.** La Dirección turnará a la Secretaría de Movilidad los estudios de impacto vial y será ésta quien resolverá los estudios de impacto vial que presenten los interesados para dictaminar sobre el impacto del proyecto en los diversos modos de transporte en su ámbito de influencia, para generar medidas de mitigación, alternativas de movilidad actuales que tendrán los usuarios, la necesidad de equipamiento para accesos peatonales y estacionamientos de bicicletas y vehículos automotores.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

La presentación del estudio de impacto vial será obligatoria en los casos previstos por los artículos 961, 1072, 1074 y 1077 del presente Código.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

La secretaría de Movilidad, creará una base de datos digital con los estudios presentados, que permita obtener un diagnostico real, para la creación de programas, toma de decisiones, o distintas acciones que realice la autoridad municipal.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**Artículo 1068.-** El estudio de impacto vial deberá contener la siguiente información:

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**I.** Factibilidad de uso de suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable:

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**II.** Descripción gráfica y demográfica del área de estudio, con la finalidad conocer la dinámica económica y social del área que se piensa intervenir, para así poder comprender de mejor manera el impacto que se puede generar a nivel urbano; por lo que deberá incluir:

- a) Delimitación del área de estudio;
- b) Estudio demográfico y socio-económico;
- c) Población económicamente activa y nivel de ingreso;
- d) Densidad poblacional de empleo, actividad y nivel de ingreso;
- e) Tendencias y pronósticos de crecimiento;
- f) Centralidades urbanas;
- g) Estudio de uso de suelos;
- h) Ubicación de espacios públicos e infraestructura relevante (equipamiento);
- i) Diagnóstico y caracterización del espacio público existente, y
- j) Diagnóstico y caracterización de la infraestructura relevante para la movilidad.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**III.** Levantamiento topográfico del predio y del entorno inmediato (frente de calles que limitan el predio medidas de parámetro a parámetro), que incluya secciones de vía.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**IV.** Estudios de campo, los puntos de observación en los que se realizarán la toma de información deben elegirse de acuerdo a su importancia, considerando lo siguiente:

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

1. La jerarquía de las vías que se intersectan en el trazo de proyecto;
2. Puntos donde la estadística de hechos de tránsito evidencie condiciones de riesgo;
3. Intersecciones conflictivas por su configuración geométrica; y
4. Bases de transferencia modal (formales o informales)

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**a)** Estudio de volúmenes peatonales registrados en intervalos de 15 minutos (por lo menos 2 días de conteos de 16 horas realizados de martes a jueves y uno en fin de semana). Los datos deberán levantarse, clasificarse y presentarse por movimientos direccionales.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**b)** Nivel de servicio peatonal en baquetas donde se determine el valor de las variables:

1. Intensidad peatonal (peatón/min/m)
2. Velocidad media (m/min)
3. Espacio disponible por peatón o densidad ( $m^2$ /peatón)

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**c)** Estudio de volúmenes vehiculares:

1. Determinación de volumen vehicular semanal (por lo menos 2 días de conteos de 16 horas realizados de martes a jueves y uno en fin de semana). Los datos deberán levantarse, clasificarse y presentarse por movimiento direccionales.

2. Clasificación de tipo vehículos, se debe usar la siguiente clasificación:

- Autos, motocicletas y taxis;
- Buses, transporte público;
- Camiones de carga, y
- Ciclistas.

3. Determinación de velocidad por punto

4. Determinación del volumen promedio diario de velocidad

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**d)** Estudio de frecuencia de paso y ocupación visual de transporte público durante un periodo de por lo menos 12 horas continuas en un día entre semana y otro en fin de semana, y se deberán instalar por lo menos 6 estaciones de conteo.

Se realizará un registro de vehículos y su ocupación, dentro de los datos a registrar se debe incluir la hora fraccionada cada 15 minutos, el tipo de vehículo, la ruta, el número económico y la placa, con una estimación visual de la ocupación en los puntos en los que los usuarios realizan el Ascenso/descenso o en puntos donde la velocidad del transporte público sea baja, a fin de tener tiempo para hacer el levantamiento.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**f)** Estudio de ascenso y descenso de pasajeros de transporte público.

Aplicar estudios de ascenso y descenso en el/los corredores identificados por los que pasan y dan servicio las rutas de transporte en la zona; por cada Corredor se realizarán por lo menos 10 vueltas completas, por tipo de vehículo, en día laborable de martes a jueves, distribuidas a lo largo de 16 horas del día a partir de las 06:00 horas de día. Se deberá presentar un reporte específico, donde se señalen las velocidades de operación por tramo de vialidad homogénea específica por cada Corredor, y la identificación de los puntos de ascenso y descenso más importantes.

Además, se deberá generar el polígono de carga correspondiente, así como los indicadores típicos mínimos del estudio: total de ascensos, índice de rotación, índice de pasajeros por kilómetro de ruta, índice de pasajeros por vehículo-kilómetro, distancia promedio de recorrido de los usuarios a bordo de la unidad, para cada recorrido y el promedio de todos los recorridos realizados por Corredor.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**g)** Estudio de rotación de estacionamiento realizado por lo menos 2 días laborables (martes y jueves) y 1 en fin de semana con un periodo de 16 horas, con cortes cada 30 minutos.

El estudio de rotación se deberá realizar por manzana y se deberá registrar cada vehículo estacionados cada 30 minutos, detallar si los autos estaban estacionados de manera correcta en la calle o en los cajones señalados según sea el caso. También, contabilizar los vehículos estacionados de manera irregular, definiendo el tipo en cada caso.

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**V.** Determinación de niveles de operación vial.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Este nivel se refiere a la medida cualitativa que describe las condiciones de operación de los flujos de distintos usuarios en la vía y la percepción de estos. Estas condiciones se describen en términos de factores tales como la velocidad y el tiempo recorrido, la libertad de realizar maniobras, la comodidad, la convivencia y la seguridad vial.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**VI.** Levantamiento de ciclos de semáforos, según sea el caso, y presentación de propuesta.

El ciclo, es el tiempo requerido para que se dé una serie completa de indicaciones en los semáforos conectados a un mismo regulador (mecanismo que ordena, el cambio en las luces de semáforos asignados a este). Cada una de éstas combinaciones de indicaciones permite la realización de uno o varios movimientos simultáneos a través de la intersección. Cada una de estas combinaciones recibe el nombre de fase.

Es importante analizar las fases semaforicas ya que al aumentar los volúmenes de tránsito en las zonas donde se desarrolla proyecto, afectará al sistema semaforico que opera actualmente.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**VII. Estimaciones de escenarios futuros.**

La estimación de los escenarios futuros, permitirá conocer y comprender cuáles serán los impactos que se tendrán derivados del estudio, a fin de definir las estrategias de adaptación necesarias para minimizar esos impactos y generar un entorno seguro para los usuarios de la vía.

- a) Estimación del crecimiento de la demanda derivado del cambio en el uso de suelo.
- b) Estimación del impacto del proyecto de evaluación en la demanda de movilidad.
- c) Estimación de externalidades.
- d) Demoras promedio.
- e) Velocidad promedio.
- f) Emisiones CO, NOX y VOC.
- g) Consumo de combustible.
- h) Duración del periodo pico
- i) Distancia total recorrida.

Para la realización de cálculos de los escenarios futuros la Secretaría de Movilidad recomendará el software de simulación, a fin de que su entrega sea digital y permitan la visualización y revisión de los archivos generados.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**VIII. Proyecto arquitectónico a desarrollar:**

- a) Memoria arquitectónica incluyendo cuadro de áreas
- b) Condiciones de operación del proyecto (días y horarios)
- c) Accesos, salidas y estacionamientos vehiculares
- d) Número de usuarios potenciales
- e) Horarios de funcionamiento y
- f) Máxima demanda.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**IX. Medidas de mitigación:**

- a) Acciones y recomendaciones para mitigar el impacto generado.

(ADICIÓN P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

**X. Conclusiones.**

**Artículo 1069.** El resolutivo del estudio de impacto vial se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tabla resolutivo estudio impacto vial

Tiempo	Vigencia	Requisitos adicionales
Quince días hábiles.	En tanto no se modifiquen las características del proyecto para el cual fue emitido.	a. Estudio de impacto vial elaborado por un especialista en ingeniería de tránsito.  b. Factibilidad de uso de suelo o memoria descriptiva firmada por el DRO.

**Licencia de Uso de Suelo**

**Artículo 1070.** La Dirección expedirá a solicitud de un interesado la Licencia de uso de suelo sobre un inmueble determinado y respecto a los proyectos específicos que pretendan ejecutar.

**Artículo 1071.** La Licencia de uso de suelo contendrá las normas y condiciones bajo las cuales se deberán expedir las licencias de urbanización, licencia de obra mayor o menor, licencia de obra específica, autorización para acciones urbanísticas establecidas en el PMDUS y el presente Capítulo.

(REFORMADO, P.O 17 DE FEBRERO DE 2023)

**Artículo 1072.** Para la obtención de la Licencia de Uso de Suelo se requerirá lo siguiente, adicional a los requisitos generales:

Tabla Licencia de uso de suelo. (DEROGADA, P.O 17 DE FEBRERO DE 2023)

(ADICIONADO, P.O DE DE 2023)

- I. Copia de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial;

- II. Proyecto Arquitectónico (Plantas, cortes y fachadas) con cuadro de áreas;
  - III. Reporte fotográfico a color, 2 exteriores y 2 interiores;
  - IV. Factibilidad de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado para proyectos de alto impacto;
  - V. Factibilidad de Uso de Suelo para proyectos de alto impacto o incremento de densidad y coeficientes;
  - VI. Dictamen de Áreas para fraccionamientos y desarrollos en condominio de cualquier tipo;
  - VII. Factibilidad expedida por la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural, en caso de estar ubicada el área en el Centro Histórico, Zona de monumentos y áreas patrimoniales; y
  - VIII. Opinión por Zona de Riesgo emitida por la autoridad municipal competente para los casos donde la ubicación del predio se encuentre en condición de vulnerabilidad indicado en el Atlas de Riesgo;
- Para el caso de las Antenas de Comunicaciones se requerirá:
- a) Carta de No inconveniente de 10 vecinos inmediatos, en un radio de 50 metros lineales; y
  - b) Copia de la autorización por el área de Aeronáutica por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, en los casos determinados por la normatividad aplicable.

El tiempo máximo de resolución, una vez integrado en su totalidad el expediente, será de 5 días hábiles.

Vigencia, en tanto no se modifique el PMDUS.

### **Licencia de Uso de Suelo Específico.**

#### **(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 1073.** La Dirección expedirá la Licencia de uso de suelo específico para autorizar establecimientos de los giros determinados en la carta Urbana que forma parte del PMDUS.

(REFORMADO, P.O 17 DE FEBRERO DE 2023)

**Artículo 1074.** Para la obtención de la Licencia de Uso de Suelo Específico se requerirá lo siguiente, adicional a los requisitos generales:

Tabla uso de suelo específico. \_

(ADICIONADO, P.O. 17 DE FEBRERO DE 2023)

I. Comprobante de domicilio (recibo de luz, agua, teléfono, gas o internet) o Constancia de Alineamiento y No. Oficial del inmueble del cual se necesita el trámite;

II. Derivada de Número Oficial en caso de ser un local al interior de un proyecto (en caso de que aplique);

III. Reporte fotográfico a color, 2 interiores y 2 exteriores; y

IV. Resolutivo de Manifiesto de Impacto Ambiental para los proyectos establecidos en el artículo 38, de la Ley para la Protección del Ambiente Natural y del Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla, (cuando aplique).

a) En caso de ser Centro Educativo nivel básico, medio, medio superior o superior o de enseñanza:

I. Dictamen Estructural firmado por D.R.O.;

II. Opinión por Zona de Riesgo emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos en Materia de Protección Civil u homóloga; y

III. Área de estacionamiento, convenio o contrato certificado ante Notario Público.

b) En caso de construcciones menores a 5 años de antigüedad deberá presentar Constancia de Terminación de Obra o Constancia de Regularización de Obra.

c) En caso de construcciones mayores a 5 años de antigüedad deberá presentar Constancia de Construcción Existente.

d) En el caso de ubicarse en la Zona de Monumentos deberá presentar Opinión Técnica favorable emitida por la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultura o su similar.

e) En caso de ubicarse dentro de la Central de Abastos presentar:

I. Anuencia para el giro comercial emitida por el Consejo General de la Central de Abastos; y

II. Opinión favorable por parte de la Dirección de Mercados de la Secretaría de Economía y Turismo.

f) Para el caso de establecimiento con venta de bebidas alcohólicas en botella abierta o en copeo, estar a una distancia mayor de 200 metros lineales de centros educativos de nivel básico, medio, medio superior y/o superior, medidos a partir del acceso del inmueble y hasta el principal acceso del centro educativo, sobre la traza urbana que describe la acera que comunica ambos inmuebles.

El tiempo máximo de respuesta, una vez integrado en su totalidad el expediente, será de 5 días hábiles.

### **Permiso para Acciones Urbanísticas.**

**Artículo 1075.** La Dirección otorgará el permiso para acciones urbanísticas siempre y cuando:

I. No se afecte la capacidad de las redes de infraestructura instaladas en el propio fraccionamiento en su caso y en la zona de su ubicación

II. No se rebase la densidad de población señalada en el PMDUS, y

III. No se afecten:

a) Los predios que forman parte del IMAV

b) Las zonas forestales de jurisdicción federal

c) Las zonas declaradas como áreas naturales protegidas de jurisdicción municipal, estatal o federal

d) El Centro Histórico, las Áreas Patrimoniales y los Monumentos en el Municipio, en los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas

e) La imagen urbana y

f) El lote resultante debe cumplir con las medidas mínimas que establece el presente Capítulo.

### **De los Fraccionamientos:**

**Artículo 1076.** La Dirección expedirá el permiso de fraccionamiento para autorizar la partición de un terreno a partir de 11 fracciones que requiera el trazo de vialidades, independientemente del tipo de que se trate y régimen en el que esté constituido. El permiso para fraccionamiento contendrá la distribución de las áreas que lo conforman, según el proyecto presentado, en términos del Título III del presente Capítulo.

**Artículo 1077.** El permiso para fraccionamiento se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tabla de fraccionamientos.

Tiempo	Vigencia	Requisitos adicionales
Quince días hábiles.	Hasta la modificación o actualización del PMDUS	<p>a. Factibilidad de uso de suelo</p> <p>b. Constancia de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, incluyendo las tomas domiciliarias de agua potable con sus medidores y las redes de alcantarillado con las descargas domiciliarias, expedida, por la autoridad municipal del agua o el organismo competente</p> <p>c. Constancia de factibilidad de dotación de los servicios de energía eléctrica expedida por la CFE y validada por la Dirección de Servicios Públicos</p> <p>d. Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental</p> <p>e. Copia del título de propiedad de los terrenos, que contenga los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio</p> <p>f. Memoria descriptiva del proyecto que contenga la clasificación del fraccionamiento</p> <p>g. Plano topográfico con curvas de nivel, perfiles y secciones a cada 20 m y cuadro de construcción</p> <p><b>(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)</b></p> <p>h. Plano de lotificación que deberá de contar con la siguiente información:</p> <p>1. Croquis de localización.</p>

		<p>2. Norte</p> <p>3. Tabla de usos de suelo, describiendo el área habitacional, superficie de vialidades, áreas verdes, área de donación, área de reserva territorial, área comercial, área de restricción y superficie total en m<sup>2</sup>, según aplique al proyecto específico;</p> <p>4. Propuesta de denominación del fraccionamiento;</p> <p>5. Nombre del plano, escala y fecha de elaboración;</p> <p>6. Nombre del propietario;</p> <p>7. Nombre de los Corresponsables;</p> <p>8. Lotes y manzanas numerados con acotaciones y superficies;</p> <p>9. Corte de las vialidades vehiculares y peatonales principales y secundarias;</p> <p>10. Tabla manzanera con número de manzana, número de lote, colindancias en metros lineales, orientación y superficie en m<sup>2</sup>; y</p> <p>11. Cuadro de construcción a coordenadas UTM.</p> <p><b>(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)</b></p> <p>i. Plano de siembra, en su caso, en el cual se ubiquen las viviendas a desarrollar, así como su siembra dentro del lote;</p> <p>j. Responsiva de un DRO y los Corresponsables que sean necesarios, debidamente registrados ante la Dirección</p> <p>k. Reporte fotográfico</p> <p>l. Alineamiento y número oficial</p> <p>m. Dictamen de integración vial y</p> <p>n. Dictamen resolutivo del impacto vial.</p>
--	--	---

**Artículo 1078.** La Dirección expedirá el Permiso de subdivisión para autorizar la partición de un terreno hasta en 10 lotes que no requiera el trazo de vialidades o la división de una construcción, cuya estructura lo permita.

**Artículo 1079.** El Permiso para la subdivisión se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tabla de subdivisión

Tiempo	Vigencia	Requisitos Adicionales
Cinco días hábiles.	Hasta la modificación o actualización del PMDUS	<p>a. Constancia de Alineamiento y Asignación de número oficial</p> <p>b. 2 fotografías exteriores y 2 interiores</p> <p>c. Boleta predial al corriente</p> <p>d. Para predios mayores a 3,000 m2 se deberá presentar Dictamen de Integración Vial</p> <p>e. Propuesta de subdivisión</p> <p>f. En caso de predios ubicados en el Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos del Municipio.</p> <p>1. Factibilidad expedida por la gerencia y</p> <p>2. Factibilidad expedida por el INAH.</p> <p><b>(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)</b></p> <p>g. Para comprobar la antigüedad de construcciones con más de cinco años, se deberá presentar:</p> <p>1. Comprobante del pago del servicio de energía eléctrica ó avalúo del inmueble, emitido por perito valuador registrado en la Dirección de catastro Municipal; en el que se especifiquen las características de las construcciones que se encuentran divididas y la antigüedad de cada una de ellas;</p> <p>2. En caso de que las subdivisiones resultantes comparten elementos estructurales deberá presentarse un Dictamen Estructural Nivel 1, elaborado por un DRO o Corresponsable;</p> <p>3. Proyecto de división en el que los inmuebles resultantes cumplan con las condiciones de habitabilidad y salud contemplados en el Título IV de proyecto arquitectónico del presente Capítulo; y</p>

		4. En caso de resultar inmuebles que compartan elementos comunes deberá constituirse régimen de propiedad en condominio en los términos de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de Puebla.
--	--	--

**Artículo 1080.** La Dirección expedirá el Permiso de segregación para autorizar la partición de un predio en dos o más lotes y que tengan acceso por una vía pública o servidumbre de paso.

**Artículo 1081.** El Permiso para la segregación se expedira de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tabla de segregación.

Tiempo	Vigencia	Requisitos Adicionales
Cinco días hábiles.	Hasta la modificación o actualización del PMDUS	a) Constancia de Alineamiento y Asignacion de número oficial b) 2 fotografías exteriores y 2 interiores c) Boleta predial al corriente d) Para predios mayores a 3,000 m2 se deberá presentar Dictamen de Integración Vial e) Propuesta de segregación

**Artículo 1082.** Si en alguno de los predios a fusionar se encuentran registros de redes de distribución hidráulica, eléctrica, de comunicaciones, drenaje, de gas o cualquier otro servicio que sirva para los predios colindantes, se deberá realizar la reubicación de los mismos ante las dependencias y organismos competentes, o en su caso se apruebe respetar la servidumbre necesaria.

**Artículo 1083.** La Dirección expedirá el Permiso de fusión para autorizar la partición de un predio en dos o más lotes y que tengan acceso por una vía pública o servidumbre de paso.

**Artículo 1084.** El Permiso para la fusión se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tabla fusión.

Tiempo	Vigencia	Requisitos Adicionales
Cinco días hábiles.	Hasta la modificación o actualización del PMDUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Boleta predial al corriente.</li> <li>b. Croquis de propuesta de fusión.</li> <li>c. 2 fotografías exteriores y 2 interiores.</li> </ul>

**Artículo 1085.** La Dirección expedirá el permiso de lotificación para autorizar la partición de un terreno a partir de 11 fracciones que no requieran el trazo de vialidades.

**Artículo 1086.** El Permiso para la lotificación se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tabla de lotificación.

Tiempo	Vigencia	Requisitos Adicionales
Cinco días hábiles.	Hasta la modificación o actualización del PMDUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Factibilidad de uso de suelo</li> <li>b. Constancia de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, incluyendo las tomas domiciliarias de agua potable con sus medidores y las redes de alcantarillado con las descargas domiciliarias, expedida, por la autoridad municipal del agua o el organismo competente, en su caso</li> <li>c. Constancia de factibilidad de dotación de los servicios de energía eléctrica expedida por la CFE y validada por la Dirección de Servicios Públicos</li> <li>d. Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental</li> </ul>

		<p>e. Copia del título de propiedad de los terrenos, que contenga los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio</p> <p>f. Memoria descriptiva del proyecto</p> <p>g. Plano topográfico con curvas de nivel, perfiles y secciones a cada 20 m y cuadro de construcción</p> <p><b>(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)</b></p> <p>h. Plano de lotificación que deberá contar con la siguiente información:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Croquis de localización.</li> <li>2. Norte</li> <li>3. Tabla de usos de suelo, describiendo el área habitacional, superficie de vialidades, áreas verdes, área de donación, área de reserva territorial, área comercial, área de restricción y superficie total en m<sup>2</sup>, según aplique al proyecto específico;</li> <li>4. Propuesta de denominación del fraccionamiento;</li> <li>5. Nombre del plano, escala y fecha de elaboración;</li> <li>6. Nombre del propietario;</li> <li>7. Nombre de los Corresponsables;</li> <li>8. Lotes y manzanas numerados con acotaciones y superficies;</li> <li>9. Corte de las vialidades vehiculares y peatonales principales y secundarias;</li> <li>10. Tabla manzanera con número de manzana, número de lote, colindancias en metros lineales, orientación y superficie en m<sup>2</sup>; y</li> <li>11. Cuadro de construcción a coordenadas UTM.</li> </ol> <p>i. Reporte fotográfico y</p> <p>j. Alineamiento y número oficial.</p>
--	--	--

## Licencia para Urbanización

**Artículo 1087.** La Dirección expedirá la Licencia de Urbanización para autorizar la construcción de redes de infraestructura para la prestación de servicios públicos, para fraccionamientos y conjuntos habitacionales, comercios y de servicios en su caso.

**Artículo 1088.** El permiso para la licencia de urbanización se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tabla urbanización

Tiempo	Vigencia	Requisitos Adicionales
Diez hábiles	Dos años	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Alineamiento y Asignación de número oficial</li> <li>b. Factibilidad de uso de suelo</li> <li>c. Licencia de Uso de suelo</li> <li>d. Planos de urbanización (lotificación, instalaciones eléctricas e hidráulico- sanitarias) aprobados por el área de fraccionamiento</li> <li>e. Permiso de Fraccionamientos</li> <li>f. Mecánica de suelo</li> <li>g. Memoria de calculo</li> <li>h. Factibilidad de la autoridad del agua</li> <li>i. Factibilidad de CFE</li> <li>j. Dictamen de integración vial y</li> <li>k. Oficio de inicio de trámite para la resolución de la manifestación del impacto ambiental.</li> </ul>

### Licencia de Obra Mayor

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 1089.** Se consideran obras mayores, las siguientes:

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

- I. La construcción pública o privada de cualquier tipo a partir de 50 m<sup>2</sup>;
- II. Ampliación de edificios a partir de 50.01m<sup>2</sup>;
- III. Instalación de cualquier elemento fijado al suelo (por ejemplo: casetas, antenas de telecomunicaciones, puentes peatonales o paraderos).

**Artículo 1090.** La Dirección expedirá la Licencia de obra mayor respecto a la construcción de un proyecto específico sobre un inmueble determinado, independientemente de su régimen jurídico.

**Artículo 1091.** Para la obtención de la Licencia de Construcción de Obra Mayor se requerirá lo siguiente, adicional a los requisitos generales:

Tabla de obra mayor. (DEROGADA, P.O. 17 DE FEBRERO DE 2023)

I. Licencia de Uso de Suelo;

II. Proyecto Arquitectónico completo, Proyecto de Ingenierías (Estructural, Instalaciones Eléctricas, Hidráulicas, Sanitarias, Pluviales, Especiales y Mecánicas) y en su caso de Restauración, planos impresos en formato 90x60 y en DWG (2 juegos) y responsivas, firmados por el DRO y Corresponsables. Para el caso de los proyectos tipo III, deberá firmar el proyectista, así como el constructor responsable de la ejecución de la obra.

III. Memoria Descriptiva y Cálculo Estructural;

IV. Resolutivo Favorable de la Manifestación de Impacto Ambiental para los proyectos establecidos en el artículo 38, de la Ley para la Protección del Ambiente Natural y del Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla;

V. Resolutivo favorable de Medidas de Mitigación y Plan de Manejo de Residuos Sólidos de Manejo Especial, emitidos por la autoridad competente, cuando aplique;

VI. Carnet vigente de D.R.O y Corresponsables;

VII. Dictamen de Impacto Vial, para proyectos de alto impacto;

VIII. Factibilidad de Servicios de Agua, Drenaje y Sanitario;

IX. Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica y

X. Programa Especial de Protección Civil para obras en proceso constructivo.

Para el caso de Estaciones de Gas Licuado de Petróleo para Carburación (Gas LP) y Estación de Servicio de Gas Natural Comprimido (GNC) de llenado rápido y estaciones de servicio duales se estará a lo establecido en la norma oficial mexicana NOM-010-SECRE-2002 y en la NOM-001-SESH-2014.

Para el caso de Fraccionamientos o Desarrollos en Régimen de Propiedad en Condominio de cualquier tipo, el fraccionador o desarrollador determinará, si es el caso, el número de etapas en las cuales ejecutará su proyecto, por lo que, las Constancias de Terminación de Obra se emitirán para cada una de las etapas que

se determinaron, iniciando una siguiente etapa posterior a la conclusión total de la etapa que le antecede.

Ambos proyectos estarán a lo dispuesto en la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla.

El tiempo máximo de resolución, una vez integrado en su totalidad el expediente, será de 15 días hábiles.

La vigencia será en términos del artículo 126 de la Ley de Ordenamiento Territorial del Estado de Puebla que determine la autoridad administrativo urbana.

Para efectos de que se emita Licencia de Construcción de Obra Mayor sin contar con el Resolutivo Favorable del Manifiesto de Impacto Ambiental, se otorga el plazo de 90 días naturales para exhibir la misma. Lo anterior en el entendido de que no podrá iniciarse ejecución de obra, sino hasta que la Dirección de Desarrollo Urbano cuente con la copia exhibida, previo cotejo con el original, del Resolutivo favorable de impacto ambiental emitido por la Secretaría Estatal competente.

Por lo que, una vez transcurrido el plazo señalado, sin que se haya exhibido el Resolutivo aludido, quedará sin efectos automáticamente la Licencia de Obra Mayor condicionada.

### **Licencia de Obra Menor**

**Artículo 1092.** Para efectos del presente apartado se consideran obras menores:

I. Reparación de techos, azoteas o entrepisos

II. Construcciones de bardas perimetrales para limitar un predio con altura mayor a 2.50 m, con castillos de hasta tres m de distancia entre ellos, anclados en el cimiento, un mínimo de treinta cm y las longitudes de barda sin exceder de veinticinco m lineales por lado

III. Apertura de claros de 1.50 m como máximo, para ventanas y 2.50 x 3 m para ampliación de espacios interiores como máximo, en construcciones hasta de dos niveles si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble

IV. Instalaciones de fosas sépticas o albañales en casas-habitación

V. Cisterna, sea de concreto armado o prefabricado en su totalidad, cuya capacidad máxima sea de 10 m<sup>3</sup> con altura interna de 1.50 m. En edificios de más de 9.00 m de altura la separación a la cimentación mínimo será de 1.50 m

VI. Edificación de vivienda unifamiliar de hasta cincuenta m<sup>2</sup> cuadrados de una sola planta, la cual deberá contar como mínimo con las dimensiones establecidas en el artículo 926 siendo permisible el construir dos niveles como máximo, incluyendo planta baja

VII. Ampliaciones hasta de 50 m<sup>2</sup> en vivienda unifamiliar, en planta baja y/o primer nivel, que no cuenten con licencia de obra menor expedida con anterioridad, exceptuándose bardas, cisternas, marquesinas, vías públicas y que sumadas al área construida existente, no excedan los coeficientes señalados en el PMDUS vigente, y

VIII. La demolición de edificaciones, excepto las realizadas por la autoridad municipal como sanción dentro de un procedimiento administrativo. En caso que la demolición forme parte de un proyecto de obra menor o mayor se tramitarán y pagarán con la licencia respectiva.

**Artículo 1093.** Se exceptúan de solicitar Licencia las siguientes obras:

I. Resanes y aplanados interiores, salvo que se requiera ocupación de vía pública o cuando se trata de planta baja o en dos niveles

II. Pintura y revestimientos interiores, salvo que se requiera ocupación de vía pública en planta baja o en dos niveles

III. Reparación de albañales interiores

IV. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias interiores sin afectar elementos estructurales

V. Reposición y reparación de pisos interiores

VI. Impermeabilizaciones y revestimientos en azoteas sin afectar elementos estructurales

VII. Cambio de ventanas o puertas, siempre y cuando no afecten el vano existente

VIII. Limpieza de aplanados, pinturas y revestimiento en fachadas, y

IX. Bacheo y relaminaciones.

**Artículo 1094.** La delimitación de predios baldíos no requerirán Licencia de la Dirección, pero los propietarios o poseedores de los mismos, deben utilizar elementos y procesos constructivos seguros para los predios colindantes y los transeúntes.

En todos los casos se requiere plan de manejo para la disposición de los residuos de la construcción.

**Artículo 1094 Bis. Se Deroga.**

**Artículo 1094 Ter. Se Deroga.**

**Artículo 1095.** El Permiso para la Licencia de obra menorse expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tiempo	Vigencia	Requisitos Adicionales
Tres días hábiles,	Máxima de 3 meses a partir de su notificación.	a. Constancia de Alineamiento y Número Oficial vigente, con las observaciones solventadas  b. 2 fotografías interiores a color, legibles y 2 fotografías exteriores con límite de los predios colindantes por la parte de frente  c. Croquis y/o proyecto arquitectónico debidamente acotado y a escala, señalando los trabajos a realizar y con cuadro de áreas, tomando como base las medidas del alineamiento y número oficial  d. Boleta predial al corriente y/o carta de no adeudo  e. Plan de manejo para la disposición de residuos de la construcción

		<p>f. Para bardas, malla ciclónica, tapiales y elementos similares con altura mayor a 2.50 m y por lo menos un lado mayor a 25 ,t de longitud:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Firma responsiva del DRO.</li></ol> <p>g. Para construcciones nuevas hasta 50 m cuadrados:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Firma responsiva de DRO y corresponsable en su caso.</li><li>2. Para local comercial:</li><li>3. Licencia de uso de suelo vigente con observaciones solventadas</li></ol> <p>a. Ampliaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>4. Comprobante de antigüedad mínimo de 5 años o constancia de terminación de obra</li><li>5. Responsiva del DRO y corresponsable en su caso:</li></ol> <p>b. Local comercial:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>6. Licencia de uso de suelo específico o licencia de funcionamiento,</li></ol> <p>c. En Régimen de Condominio:</p>
--	--	--

		<p>7. Si el reglamento de condóminos permite las ampliaciones carta con visto bueno de los vecinos colindantes inmediatos con identificación y comprobante de domicilio vigente de cada uno.</p> <p>8. A falta de reglamento de condominios presentar el manual de crecimiento de la vivienda y/o visto bueno de la mesa directiva vigente debidamente acreditada.</p> <p>d. Estructura para anuncio:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Factibilidad emitida por la Dirección de MA.</li><li>2. Planos estructurales y memoria de cálculo firmado por el propietario y corresponsable en seguridad estructural,</li><li>3. Copia de la fianza contra vicios ocultos a favor del municipio y</li><li>4. póliza de seguro por daños y responsabilidad civil.</li></ol> <p>e. Para Demoliciones:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Copia del escrito dirigido a la UOMPC, en el que notifica los trabajos a realizar</li><li>2. Programa de demolición,</li><li>3. Memoria descriptiva (proceso de demolición)</li><li>4. Calendario de obra</li><li>5. Números generadores en m2, debidamente referenciados por ejes y tramos y que coincida con el plano de demolición</li><li>6. Si la demolición rebasa los 50 m2 presentar firma del DRO.</li></ol> <p>f. Cambio de losa hasta 100 m2:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Firma del DRO y Corresponsable en Seguridad estructural, en su caso</li><li>2. Memoria descriptiva.</li></ol> <p>g. En caso de ser local comercial:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Licencia de uso de suelo específico o Licencia de funcionamiento.</li></ol> <p>h. Adecuaciones sin afectar estructura hasta 100 m2.</p>
--	--	--

		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plano arquitectónico del estado actual, firmado por el propietario</li> <li>2. Plano arquitectónico de la propuesta firmado por el propietario</li> <li>3. Memorias descriptivas firmadas por el propietario</li> </ol> <p>i. Si es local comercial:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Licencia de uso de suelo específico o Licencia de funcionamiento</li> <li>2. Firma de un DRO en todos los documentos.</li> </ol> <p>j. En construcciones provisionales:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Firma del DRO y Corresponsable, en su caso en todos los documentos</li> <li>2. Plano arquitectónico de la propuesta firmado por el propietario</li> <li>3. Memorias descriptivas firmadas por el propietario</li> </ol> <p>k. Si es local comercial:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Licencia de uso de suelo específico o Licencia de funcionamiento.</li> </ol>
--	--	--

### **Licencia de Construcción Específica**

**Artículo 1096.** Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren de licencia de construcción específica.

**I.** Los trabajos preliminares consistentes en limpia, trazo, nivelación y excavación o cortes de cualquier índole cuya profundidad sea mayor de sesenta centímetros. En este caso la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada:

**a.** Las excavaciones en vía pública de cualquier índole, requerirán de licencia de construcción y su duración será la que requiera el trabajo a ejecutarse

b. La modificación, adecuación de guarniciones y banquetas para dar acceso a inmuebles independientemente de su régimen y su uso

**Artículo 1097.** La Licencia de Construcción Específica se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tiempo	Vigencia	Requisitos Adicionales
Tres días hábiles	Vigencia depende el tipo de obra	<p>a. Croquis debidamente acotado, indicando la longitud a intervenir, en metros y días a requerir (según sea el caso)</p> <p>b. 2 fotografías interiores y 2 exteriores en su estado actual, a colores y legibles</p> <p>c. Plan de manejo para la disposición de residuos de la construcción del proyecto a solicitar</p> <p>d. En caso de que los trabajos a realizar no generen ningún tipo de escombro, deberán presentar Memoria descriptiva de los trabajos específicos a realizar, firmado por el propietario.</p> <p>e. Para trabajos preliminares:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Boleta predial al corriente o constancia de no adeudo.</li> <li>2. Memoria descriptiva</li> <li>3. Constancia de alineamiento y número oficial con las condicionantes solventadas.</li> </ol> <p>f. Para excavación en vía pública hasta 6.00 m de longitud:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memoria descriptiva de los trabajos a realizar</li> <li>2. Factibilidad de la Dependencia, Organismo o empresa pública o privada correspondiente (Energía eléctrica, gas, telefonía, agua) y</li> <li>3. Copia de pago de derechos.</li> </ol> <p>g. Para excavación en vía pública mayores a 6.00 m de longitud:</p>

		<ol style="list-style-type: none"><li>1. Memoria descriptiva de los trabajos</li><li>2. debidamente firmada por el propietario</li></ol>
--	--	--

		<p>3. Factibilidad de la Dependencia, Organismo o empresa pública o privada correspondiente (Energía eléctrica, gas, telefonía, agua) y copia de pago de derechos</p> <p>4. Oficio de la Dirección de obras públicas (Departamento Técnico área de obra vial).</p> <p>5. Dictamen vial por obra en vía pública</p> <p>6. Copia del acuse de recibido de las dependencias u organismos competentes Factibilidad de la Dependencia, Organismo o empresa pública o privada correspondiente (Energía eléctrica, gas, telefonía, agua) y copia de pago de derechos</p> <p>7. Para ocupación de vía pública</p> <p>8. Licencia de construcción vigente</p> <p>9. Para ocupación de vía pública para mantenimiento de fachada 10. Memoria descriptiva</p> <p>h. Para ocupación de la vía pública para instalaciones subterráneas y áreas en la vía pública a partir de 6.00 m:</p> <p>1. Factibilidad de la Dependencia, Organismo o empresa pública o privada correspondiente (Energía eléctrica, gas, telefonía, agua) y copia de pago de derechos 2. Copia del acuse de recibido de las dependencias u organismos competentes Factibilidad de la Dependencia, Organismo o empresa pública o privada correspondiente (Energía eléctrica, gas, telefonía, agua) y copia de pago de derechos 3. Fianza por vicios ocultos a favor del Municipio de Puebla, por 365 días posteriores por el 10 % del monto de la obra</p> <p>4. Calendario de obra indicando los trabajos por semana con firmas del propietario</p> <p>5. Memorias técnico-descriptivas con firmas del propietario</p> <p>6. Proyecto firmado por el propietario y sellado por la Dependencia, Organismo o empresa pública o privada correspondiente (Energía eléctrica, gas, telefonía, agua)</p> <p>7. Oficio de la Dirección de obras públicas (Departamento Técnico área de obra vial)</p> <p>8. Dictamen vial por obra en vía pública</p> <p>9. Firma del DRO y Corresponsable en todos los documentos.</p>
--	--	--

## Prórroga de la Vigencia

**Artículo 1098.** Se concederá prórroga de la vigencia a los permisos y licencias expedidos por la Dirección, siempre que exista una justificación técnica o una causa fortuita o de fuerza mayor por la que se requiera ampliar el plazo de ejecución.

**Artículo 1099.** La Prórroga de la Vigencia se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tiempo	Vigencia	Requisitos Adicionales
Tres días hábiles	Dirección fijará el plazo que se concederá a la licencia de obra de conformidad con las características y el avance de obra asentado en la bitácora.	I. Que la licencia esté vigente II. En caso de licencia de obra mayor, que se compruebe con la bitácora que se ha dado cumplimiento con lo autorizado por la Dirección.

## Cambio de Proyecto

**Artículo 1100.** Se considerará cambio de proyecto cuando aumente el volumen de construcción, cuando se requiera mayor densidad o se modifique el uso de suelo.

**Artículo 1101.** La Dirección podrá autorizar cambios de proyecto para acciones urbanísticas y construcciones siempre y cuando se cumplan las siguientes consideraciones:

- I. El permiso o licencia se encuentren vigentes
- II. No se haya ejecutado más del 30% de la obra
- III. En su caso, se hayan entregado las fianzas correspondientes, y
- IV. El cambio no rebase densidades o coeficientes autorizados en el PMDUS.

**Artículo 1102.** El Cambio de proyecto se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tiempo	Vigencia	Requisitos Adicionales
--------	----------	------------------------

10 días hábiles	Dirección fijará el plazo que se concederá a la nueva licencia de obra de conformidad con las características y el avance de obra asentado en la bitácora	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Licencia de Obra mayor aprobada en original vigente</li> <li>b. Planos aprobados en original</li> <li>c. Planos del nuevo proyecto</li> <li>d. Bitácora actualizada</li> </ul>
-----------------	---	--

### Constancia de Construcción Existente

**Artículo 1103.** La Dirección otorgará la Constancia de Construcción existente en los casos en que las construcciones no cuenten con licencia de obra y tengan una antigüedad de 5 años o más.

**Artículo 1104.** La Constancia de construcción existente se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tiempo	Vigencia	Requisitos Adicionales
Tres días hábiles	Vigente mientras no se modifique la construcción	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Alineamiento y asignación de número oficial</li> <li>b. Constancia de uso de suelo</li> <li>c. 2 Fotografías interiores y exteriores (que se vean los límites de predios colindantes por la parte del frente).</li> <li>d. Plano arquitectónico firmado por un DRO que incluya planta de conjunto, planta arquitectónica, cortes, fachadas y cuadro de áreas. Impreso y digital en formato DWG.</li> <li>e. Memoria descriptiva.</li> <li>f. En caso de encontrarse en régimen de propiedad en condominio, deberá presentar tabla de indivisos y reglamento de condominio autorizado.</li> </ul>

### Constancia de Cambio de Régimen

**Artículo 1105.** La Dirección otorgará la Constancia de cambio de régimen a solicitud del interesado cuando a partir de dos unidades, se vuelvan privativas y compartan elementos comunes en términos de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio.

**Artículo 1106.** La Constancia de Cambio de Régimen se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tiempo	Vigencia	Requisitos Adicionales
Tres días hábiles	En cuanto no se modifique la construcción	a. Alineamiento y asignación de número oficial b. Factibilidad de uso de suelo c. Tabla de indivisos d. Reglamento de condominios.

### **Permiso de Preventa de Lotes en Fraccionamientos**

**Artículo 1107.** La Dirección otorgará permiso de preventa de los lotes generados por un fraccionamiento, aún cuando no se hayan concluido las obras de urbanización.

**Artículo 1108.** La autorización para la preventa de los lotes del fraccionamiento contendrá como mínimo los siguientes elementos:

I. Los datos de la licencia, la información si sobre el otorgamiento de la licencia de fraccionamiento se presentaron inconformidades de terceros, y el sentido de su resolución

II. La descripción de las obras a efectuar y los plazos en que deberán de quedar concluidas las mismas, y

III. La relación de garantías que el fraccionador hubiere otorgado para avalar la construcción de las obras, especificando plazos, montos y vigencia.

### **Artículo 1109 DEROGADO (POE 04 de junio de 2012)**

**Artículo 1110.** La autorización para efectuar la preventa de los lotes de los fraccionamientos se podrá suspender temporal o definitivamente, según la gravedad del caso, por las siguientes causas:

I. Por el retraso en más del 10 % del programa de obra autorizado

II. Por no cumplir con las especificaciones autorizadas en este capítulo

III. Por no introducir los servicios al fraccionamiento, y

**IV** Por no otorgar con oportunidad los servicios ofertados al adquirente.

**Artículo 1111.** El Permiso para la preventa de lotes en fraccionamiento se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tiempo	Vigencia	Requisitos Adicionales
Cinco días hábiles	Hasta terminación de obra.	a. Licencia vigente b. Formalización de la donación obligatoria se haya concluido o esté en proceso c. Garantía del cumplimiento de la urbanización entregada y d. Avance mínimo del 30% de las obras de urbanización, realizadas de acuerdo al proyecto autorizado comprobado en bitácora.

**Artículo 1112 Derogado (04 de junio de 2012)**

### **Permiso de Venta de Lotes en Fraccionamientos**

**Artículo 1113.** Para poder vender al público los lotes de un fraccionamiento, el fraccionador deberá:

- I. Concluir las obras de urbanización autorizadas por la Dirección
- II. Obtener la constancia de terminación de obra que autorice el procedimiento de municipalización, y
- III. Cubrir las garantías de vicios ocultos señaladas en el presente Título.

**Artículo 1114.** Se requiere para realizar la formalización de la compraventa ante Notario Público.

**Artículo 1115.** El Permiso para la venta de lotes en fraccionamiento se expedirá de conformidad con lo señalado en la siguiente tabla:

Tiempo	Vigencia	Requisitos Adicionales
Cinco días hábiles.	N/A	a. Constancia de terminación de obra.

### **Constancia de Terminación de Obra**

**Artículo 1116.** Los propietarios, poseedores o el DRO, en caso de que así lo acuerden en el Contrato de Prestación de Servicios, están obligados a notificar a la Dirección con la bitácora, la terminación de la obra autorizada, a efecto de que se programe la supervisión de la misma para obtener la constancia de terminación de obra, la cual se expedirá en un término de tres días hábil, contado a partir de la visita de supervisión realizada por la Dirección.

**Artículo 1117.** La Dirección permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, hasta del 20%, siempre y cuando no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destinos, servicio y salubridad y se respeten las restricciones indicadas en las constancias y licencias, así como la características autorizadas en la licencia respectiva, el número de niveles especificados y las tolerancias estructurales y de proyecto arquitectónico, debiendo cubrir los derechos correspondientes.

**Artículo 1118.** Si en la diligencia de supervisión se detecta que existe incongruencia entre el proyecto autorizado y la obra ejecutada, o bien existan irregularidades que no estén plasmadas en la bitácora, se iniciará el procedimiento señalado en el Título I del presente Capítulo, a efecto de determinar probables infracciones a la normatividad aplicable.

**Artículo 1119.** En la constancia de terminación de obra para fraccionamientos, la Dirección manifestará que está de acuerdo con iniciar el procedimiento de municipalización o edificación de conjuntos habitacionales en su caso.

(REFORMADO, P.O 17 DE FEBRERO DE 2023)

**Artículo 1120.** Para la obtención de la Constancia de Terminación de Obra, la licencia de construcción deberá estar vigente y se requerirá lo siguiente, adicional a los requisitos generales:

I. Planos arquitectónicos autorizados;

II. Constancia de cumplimiento en materia de Protección Civil del Programa Especial de Obra;

III. Validación de las Medidas de Mitigación establecidas en el Dictamen de Impacto Vial;

IV. Bitácora de Obra y

V. Acreditación de la disposición final de los residuos sólidos de manejo especial en el Banco de Tiro autorizado por la Secretaria Estatal competente en materia de Medio Ambiente.

En caso de Obras de Urbanización sujetas a Municipalización deberá presentar:

I. Fianza de Vicios Ocultos por las obras de urbanización por un periodo de 1 año con un valor del 10% del costo total de las propias obras de urbanización.

En caso de que el proyecto autorizado tenga modificaciones superiores al 20% se presentará el proyecto con las modificaciones que se hayan realizado.

En caso de Estaciones de Servicio de Gasolina, Diésel, Gas LP o Gas Natural se presentará la liberación emitida por la Comisión Reguladora de Energía (CRE).

El tiempo máximo de respuesta será de tres días hábiles contados a partir de la visita, siempre y cuando no exista cambio de proyecto mayor al 20%.

**TABLA (DEROGA P.O. 17 DE FEBRERO DE 2023).**

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 1121.** Si del análisis de cualquiera de los trámites realizados en la Dirección se detecta que un predio resulta afectado por una proyección de vialidad, equipamiento urbano o servicios públicos, en los documentos que expida la Dirección deberá expresar claramente esta condición de aprovechamiento futuro por utilidad pública, por lo que el propietario en caso de construir sobre la parte afectada bajo su propia cuenta y riesgo.

**Artículo 1122. Derogado (POE 4 de Junio 2012)**

**Artículo 1123.** Las constancias de uso de suelo, las de factibilidad y las licencias de uso del suelo, así como licencia de uso de suelo específico no constituyen o acreditan apeo y deslinde, ni derechos reales, como propiedad o posesión respecto a los inmuebles sobre los que se otorgan y se expiden sin afectación a derechos de terceros.

**Artículo 1124. Derogado (POE 4 DE JUNIO 2012)**

## **Municipalización**

**Artículo 1125.** Una vez expedida la constancia de terminación de obra para fraccionamientos y en su caso conjuntos habitacionales, la Dirección notificará en un término de 5 días a las dependencias y organismos responsables del servicio público y de la escrituración de bienes municipales que existen que están a su disposición los inmuebles y equipos entregados por el fraccionador para que a su vez, en un término no mayor 20 días, los reciban físicamente y se inicien los procedimientos legales correspondientes.

**Artículo 1126. Derogado (POE 4 de junio de 2012)**

**Artículo 1127. Derogado (POE 4 de junio de 2012)**

**Artículo 1128.** Sólo podrá iniciarse la Municipalización en aquellas obras en las que no exista un procedimiento administrativo para determinar probables infracciones a la normativa aplicable, se encuentre en algún asunto litigioso o se encuentre en condiciones de riesgo o peligro.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas podrán municipalizarse parcialmente.

**Artículo 1129. Derogado (POE 4 de Junio de 2012)**

**Artículo 1130.** Mientras no se realice este trámite, la conservación, el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos corresponderán al fraccionador.

**Artículo 1131.** Para otorgar la constancia de Municipalización del fraccionamiento, se solicitará al fraccionador la presentación de garantías que cubran por un año la calidad de las obras ejecutadas, o los vicios ocultos que pudieran presentar posteriormente. Ésta garantía deberá presentarse ante la Tesorería Municipal en los términos que señale el Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla por el monto del 10% del costo total de la obra de urbanización.

**Artículo 1132.** Los bienes inmuebles que se municipalicen, se incorporarán al erario municipal en los términos señalados en el Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla.

**Artículo 1133.** La Municipalización se hará constar en un acta de entrega recepción en el que como mínimo se integrará por:

I. Los datos del Permiso de Fraccionamiento y la Licencia de Urbanización, en su caso las modificaciones

II. Los datos de escritura pública del terreno sujeto a fraccionamiento y sus datos de Inscripción en el Registro

Público de la Propiedad

III. La fecha de inicio y terminación de la obra establecida en la bitácora

IV. La descripción de las obras efectuadas

V. Los datos de la Constancia de Terminación de Obra

VI. De haber existido preventa, la autorización para la misma y la descripción de las garantías que se hubieren constituido al respecto

VII. La relación de garantías que el fraccionador hubiere otorgado para la reparación de vicios ocultos, especificando plazos y montos y en su caso, el nombre de la institución afianzadora. Tratándose de garantías constituidas bajo alguna otra modalidad, las características de la misma

VIII. La fecha a partir de la cual el H. Ayuntamiento se hará cargo de la prestación de los servicios públicos, anexando las constancias de recepción, y

IX. Nombre y firma de conformidad del Director de Desarrollo Urbano, el Supervisor asignado, el DRO y el fraccionador.

**Artículo 1134.** El H. Ayuntamiento a través de la Comisión aprobará los proyectos de equipamiento que deban realizarse en las áreas donadas por los fraccionadores, cuidando que por lo menos el 50% de cada predio se utilice como área verde asimismo, los proyectos deberán realizarse observando los manuales técnicos para equipamiento federales y las normas técnicas anexas al presente Capítulo, así como las necesidades de la propia zona de acuerdo al PMDUS y el Presupuesto de Egresos de cada ejercicio fiscal.

**Artículo 1135. Derogado (POE 4 de Junio 2012)**

**Artículo 1136.** Durante el tiempo que no se lleve a cabo ninguna construcción, el H. Ayuntamiento está obligado a mantener como área verde cada predio donado, así como inscribirlo en el IMAV.

## **Regularización**

**Artículo 1137.** La Dirección podrá regularizar las obras que se hayan construido sin licencia expedida por autoridad competente, siempre y cuando se cumplan las siguientes consideraciones:

I. Se acrediten los derechos de propiedad o posesión en términos del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Puebla

II. El uso de suelo del predio sea compatible con los permitidos en el PMDUS vigente

III. No se encuentre ubicado en zona de riesgo, en área natural protegida cualquiera que sea su jurisdicción, en zonas forestales o en derechos de vía o bienes municipales, y

VI. Se presente un Dictamen Estructural Nivel I elaborado por un DRO o Corresponsable en Seguridad Estructural con registro vigente, en términos de las NTC.

**Artículo 1138.** El propietario o poseedor de una construcción, solicitará a la Dirección la regularización de la misma, presentando los requisitos generales señalados en el artículo 1041, en un término de 15 días la licencia de obra que corresponda que debe contener por lo menos:

I. El tipo de construcción

II. El uso de suelo específico que presenta y el autorizado en el PMDUS

III. Las restricciones y afectaciones que presente el predio

IV. La densidad y coeficientes determinados en el PMDUS para la zona en que se encuentre, y

v. Las condicionantes que se deban solventar para el adecuado funcionamiento de la edificación, así como para su acceso a los servicios públicos.

**Artículo 1139.** Los propietarios o poseedores que soliciten la regularización espontáneamente sin mediar requerimiento o inspección de la autoridad, no serán acreedoras a sanciones y/o multas, pero no implicará la condonación de derechos, contribuciones o cualquier otro pago por la regularización de la obra.

**Artículo 1140.** Además de los requisitos generales señalados en el artículo 1041 se deberán presentar:

- I. Fotografías a color 3 interiores y 4 exteriores, por cada unidad
- II. Avance de obra, y

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

- III. Copia de la solicitud de liberación de la regularización total o parcial por la disposición final de residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, cumpliendo con los requisitos establecidos en la cédula del trámite, aprobada por la Contraloría Municipal, así como la legislación estatal y federal aplicable.

La licencia de obra por el que se regularice, estará vigente dependiendo del tipo de obra que se trate.

**Artículo 1141.** Una construcción sólo podrá ser regularizada por una única vez, las siguientes modificaciones que se realicen a la edificación deben obtener Licencia en los términos que señale el presente Capítulo, en caso contrario se harán acreedores a las multas y sanciones que procedan.

**Plan de Residuos de Manejo Especial Generados por la Construcción y Asignación de Medidas de Mitigación**

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 1142.** Toda obra de construcción, mantenimiento y demolición en general, deberá contar con un Plan de Manejo para la disposición final de RSU, elaborado en los términos señalados en el Capítulo 26 del COREMUN y deberá cumplir con los requisitos establecidos en la cédula del trámite, aprobada por Contraloría Municipal, así como la legislación estatal y federal aplicable.

En caso de que la autoridad conozca de obras en proceso o terminadas, en las que el propietario o poseedor haya gestionado el Plan de Manejo respectivo, se hará acreedor a una sanción por contaminar con residuos de construcción, mantenimiento y/o demolición, por no depositarlos en los sitios implementados por la autoridad ambiental, independientemente de que la obra sea factible o no de regularizar.

**Artículo 1143.** La Dirección de MA resolverá sobre el Plan de Manejo en un término máximo de tres días hábiles y tendrá la misma vigencia de la Licencia de construcción.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 1144.** El Plan de Manejo, su resolución y la asignación de medidas de mitigación se presentarán a la Dirección de MA al término de la obra y se hará constar de su entrega en la Constancia de Liberación de Obra en Materia Ambiental, cumpliendo con los requisitos establecidos en la cédula del trámite, aprobada por la Contraloría Municipal, así como la legislación estatal y federal aplicable.

En caso de incumplimiento a lo señalado en el párrafo anterior, la Dirección notificará a la Dirección de MA para iniciar el procedimiento administrativo que determine probables infracciones a la normativa.

La dirección de MA resolverá sobre el Plan de Manejo Espacial de las obras realizadas en terrenos con superficie menor a 4,999 m<sup>2</sup>, siempre y cuando exista la celebración del Convenio entre los órdenes de gobierno municipal y estatal, en la que se ordenará la realización de acciones dirigidas.

**Artículo 1145.** La Dirección de MA asignará las medidas de mitigación a las obras realizadas en terrenos con superficie menor a 4,999 m<sup>2</sup>, siempre y cuando exista la celebración del Convenio entre los órdenes de gobierno municipal y estatal, en la que se ordenará la realización de acciones dirigidas a la regeneración y compensación ecológica equivalentes al impacto que tendrá la ejecución de tales obras, por su tipo, volumen y características.

**(REFORMA, P.O. 27 DE OCTUBRE DE 2017)**

**Artículo 1146.** Las Medidas de Mitigación podrán ser las siguientes:

(REFORMA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2018)

I. Número determinado de plantas y/o árboles de acuerdo a la superficie de terreno que indique en su Licencia de uso de Suelo las cuales serán ingresadas a alguno de los viveros municipales, de conformidad con el Catálogo de Especies;

II. Numerario equivalente al costo de las plantas y/o árboles que se requieren para compensar el impacto ecológico, que se ingresará a las cajas de la Tesorería Municipal en los términos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Puebla, para el ejercicio fiscal correspondiente, y

III. Medidas compensatorias para la regeneración de suelo contaminado y/o para la recarga del manto freático, pudiendo ser cualquiera de las mencionadas a continuación, de manera individual o conjunta:

- a) Obras y servicios de rehabilitación de áreas verdes municipales;
- b) Instalación de humedales en áreas verdes municipales;

- c) Para el caso de las zonas de aparcamiento pavimentado, se fomentará la integración de captadores pluviales para infiltrar el agua de lluvia directamente al terreno, así como el sembrado de árboles en el mismo predio; y
- d) Para el caso de obras públicas que provoquen la reducción de áreas libres, áreas verdes o mejoramiento de vialidades, se deberán proyectar infiltradores pluviales de acuerdo a la superficie que ocupe.

El monto recaudado por el concepto señalado en la fracción II se destinará única y exclusivamente para la rehabilitación de áreas verdes municipales, adquisición o cuidado de árboles y plantas en los términos que apruebe Cabildo.

## **DE LA EJECUCIÓN Y TERMINACIÓN DE OBRA**

**Artículo 1147.** Las obras que se realicen en el Municipio deberán realizarse con las licencias y permisos expedidos por la Dirección, de acuerdo a los proyectos que observen las reglas técnicas establecidas en el presente Capítulo y su ejecución se llevará a cabo de conformidad con el proceso señalado en los artículos siguientes.

**Artículo 1148.** Las partes que intervienen en una obra son:

- I. Propietario;
- II. Poseedor;
- III. DRO;
- IV. Corresponsable;
- v. Proyectista, y
- VI. Ejecutor de la obra;

**Artículo 1149.** La intervención de cada una de las partes antes y durante la ejecución de una obra se realizará de conformidad con lo siguiente:

- I. Propietario o poseedor.
  - a) Elaborar por sí, o contratar a los profesionistas técnicos que requiera para:

a.1. El proyecto de edificación que pretende realizar, observando las disposiciones técnicas señaladas en el presente capítulo y de conformidad con el uso de suelo permitido en el PMDUS, y

a.2. Los estudios técnicos necesarios para conocer el estado del inmueble de interés

b) Suscribir las solicitudes a la Dirección para la expedición de los diferentes trámites administrativos que se requieran

c) Realizar el pago de los derechos que le genere la expedición de constancias, permisos y licencias, así como estar al corriente de sus contribuciones municipales

d) Celebrar contrato de prestación de servicios con el DRO de su preferencia, en el que se plantearán los alcances de responsabilidad de cada uno en el proceso constructivo

e) Formalizar ante Notario Público en su caso, las operaciones legales de la disposición o dominio del inmueble de interés

f) Conocer el proceso de construcción y dar su visto bueno en la bitácora de obra

g) Proveer al ejecutor de la obra de los recursos necesarios para la realización de la obra

h) Proveer al ejecutor de la obra de los recursos necesarios para mantener la higiene y seguridad de los trabajadores de la obra

i) Solicitar a la Dirección autorización para realizar modificaciones al proyecto o de DRO, en su caso

j) Notificar a la Dirección, de cualquier irregularidad que se suscite en la obra

k) Responder por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar la ejecución de la obra y hasta cinco años después de terminada y

I) Notificar a la Dirección de la terminación de obra.

## II. Proyectista.

a) Elaborar el proyecto ejecutivo de edificación a solicitud del Propietario o poseedor, observando las disposiciones técnicas señaladas en el presente Capítulo.

## III. DRO

a) Suscribir carta responsiva dirigida a la Dirección

b) Revisar y validar el proyecto ejecutivo

c) Realizar los trámites administrativos a nombre del Propietario o Poseedor, necesarios para obtener las constancias, permisos y licencias para la ejecución de la obra

d) Visitar la obra dos veces por semana, para vigilar que su ejecución esté apegada al proyecto autorizado, registrando en la bitácora de obra las circunstancias que encuentre

e) Anotar en la bitácora de obra la descripción de los procedimientos y materiales de construcción utilizados, la interpretación y la forma en que se han resuelto detalles estructurales, constructivos, de instalaciones o acabados no contemplados en el proyecto ejecutivo y los resultados de los ensayos de laboratorio de pruebas del material empleado en la obra

f) Notificar a la Dirección, de cualquier irregularidad que se suscite en la obra

g) Responder por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar la ejecución de la obra y hasta cinco años después de terminada

h) Notificar a la Dirección de la terminación de obra

i) Entregar al propietario o poseedor, una vez concluida la obra, la licencia de construcción, los planos registrados, las especificaciones, las memorias de cálculo, las memorias descriptivas del proyecto original, la memoria descriptiva

de las modificaciones en su caso, el manual de operación y mantenimiento y la constancia de terminación de obra.

**III. Ejecutor de la obra.** De acuerdo al tipo y régimen de la obra podrá llamarse Contratista, Residente o Superintendente.

- a) Ser el responsable de la ejecución material de la obra comprobando las modificaciones del proyecto, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto ejecutivo, bajo las instrucciones del DRO y en su caso, los Corresponsables, hasta su conclusión
- b) Ser el responsable de que los materiales y productos de construcción cumplan con las especificaciones del proyecto ejecutivo, proporcionar en su caso, las garantías y otras evidencias de cumplimiento de la normatividad aplicable, respecto a la estructura y las instalaciones
- c) Cumplir con las especificaciones de construcción establecidas en el proyecto ejecutivo y solicitar al DRO el cambio de aquellas que se requieran por causa de fuerza mayor o caso fortuito
- d) Organizar y vigilar las actividades del personal que labore en la obra
- e) Mantener la higiene y seguridad de los trabajadores y la obra en general
- f) Tomar las medidas pertinentes para reducir los riesgos, daños o perjuicios que pudieran ocasionarse a los predios colindantes o a la vía pública, así como las circunstancias que pudieran reducir el funcionamiento o comportamiento
- g) Notificar al propietario y al DRO de los casos de fuerza mayor o fortuitos que pudieran evitar el cumplimiento de la obra en tiempo y forma
- h) Responder por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar la ejecución de la obra y hasta cinco años después de terminada.

**Artículo 1150.** En toda excavación con profundidad mayor de 2 m, el ejecutor de la obra que para tal efecto contrate el propietario, debe tomar todas las precauciones necesarias para evitar que las construcciones en los predios

colindantes o en las instalaciones de las vías públicas, resulten afectadas, generen fallas en las paredes o taludes de la propia excavación o generen condiciones de inseguridad.

Para tal efecto, el DRO, deberá exigir se coloquen los elementos de apuntalamiento necesarios y exigir que, en todo el frente o frentes de la zona de excavación, se coloque cinta plástica de advertencia color rojo con la leyenda PELIGRO, para evitar accidentes.

En toda construcción que se realice en nivel superior a 2.30 m, el ejecutor de la obra, debe colocar tapias para la protección de las personas, sobre banqueta y en su caso sobre predios colindantes, de tipo marquesina, fijos, paso continuo y especial, de acuerdo con las disposiciones siguientes:

I. De barrera: cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "Precaución". Se construirán de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos, en caso necesario, se solicitará a la Dirección su traslado provisional a otro lugar

II. De marquesina: cuando los trabajos se ejecuten a más de 10 m de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no exceda de cinco m

III. Fijos: en las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de 10 m de la vía pública, se colocarán tapias fijos que cubran todo el frente de la misma. Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de 2.40 m deben estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas. Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de 0.50 m sobre la banqueta. Previa solicitud, la Dirección podrá conceder mayor superficie de ocupación de banquetas siempre y cuando no se impida el paso de peatones incluyendo a personas con discapacidad, y

IV. De paso cubierto: en obras cuya altura sea mayor de 10 m y en aquellas en que la invasión de banqueta lo amerite, la Dirección exigirá la construcción de un paso cubierto, además del tapial. Tendrá, cuando menos, una altura de 2.40 m y una anchura libre de 1.20 m.

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

Ningún elemento de los tapias quedará a menos de 0.50 m de la vertical sobre la guarnición de la banquetta.

**Artículo 1151.** En toda obra se utilizarán los materiales cuya resistencia, calidad y característica cumpla con las características señaladas en el presente Título, las NTC y las Normas Técnicas Oficiales mexicanas aplicables.

**Artículo 1152.** El ejecutor de la obra, deberá presentar semanalmente al DRO, los reportes de los muestreos y las pruebas que acrediten la calidad y resistencia especificadas de los materiales que formen parte de los elementos estructurales, aún en obras terminadas.

La Dirección llevará un registro de los laboratorios o empresas que deban realizar estas pruebas.

**Artículo 1153.** El muestreo deberá efectuarse siguiendo métodos estadísticos que aseguren que el conjunto de muestra sea representativo de toda la obra.

**Artículo 1154.** Los materiales y elementos estructurales que se encuentren en ambiente corrosivo o sujetos a la acción de agentes físicos, químicos o biológicos, que puedan hacer disminuir su resistencia, deben ser protegidos o recubiertos con materiales o sustancias protectoras y tener un mantenimiento preventivo que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones previstas en el diseño.

**Artículo 1155.** Cuando el ejecutor de la obra, proyecte utilizar en una construcción un material nuevo que no esté sujeto a normas de calidad, deberá presentar al DRO, un certificado de garantía expedido por el fabricante o proveedor, en el que se contengan las pruebas de resistencia y calidad de dicho material.

**Artículo 1156.** Los materiales y escombros podrán colocarse en la vía pública el tiempo mínimo necesario para las maniobras de introducción o extracción al predio del material que se trate, no debiéndose ocupar en ningún caso un ancho mayor al 50% del de la banquetta.

Los materiales destinados a obras para servicios públicos permanecerán en la vía pública sólo el tiempo preciso para la ejecución de esas obras, inmediatamente después de terminar éstas, los escombros serán retirados.

Para el caso de las obras que se desarrollen en la vía pública, los escombros o sobrantes de construcción deben ser retirados invariablemente todos los días previo al cierre de la jornada que corresponda, por el ejecutor de la obra.

Siendo obligación del DRO, el exigir el estricto cumplimiento de lo anterior.

**Artículo 1157.** Es obligación del propietario o poseedor de predios baldíos, de aislarlos de la vía pública por medio de una barda de materiales pétreos o de acero, con altura mínima de 2.00 m, no mayor de 2.50, debiendo mantenerlas en condiciones de seguridad y limpieza.

En caso de que no se cumpla con lo anterior, la Dirección de MA iniciará a petición de parte, el procedimiento administrativo para determinar infracciones al presente Título y al Capítulo 26 del COREMUN.

**Artículo 1158.** Las bardas o cercas, se construirán siguiendo el alineamiento fijado por la Dirección, cuando no se ajusten al mismo, se iniciará el procedimiento administrativo señalado en el Título I del presente Capítulo.

El material con que construyan las bardas o cercas, deberá ser de tal naturaleza que no ponga en peligro la seguridad de las personas y bienes, por lo que queda prohibido bardar o cercar con madera, cartón, alambrado de púas y otros materiales similares.

Podrá la Dirección, excepcionalmente y dada la categoría de ciertas calles, avenidas, a través de los instrumentos administrativos o legales conducentes, fijar determinadas condiciones de presentación arquitectónica y empleo de materiales, en bardas o cercas de predios ubicados en dichas áreas.

En caso de derrumbe total o parcial o peligro en la estabilidad de una barda o cerca, la Dirección deberá ordenar al propietario su reparación, reconstrucción o en su caso demolición.

### **Bitácora de Obra**

**Artículo 1159.** La Dirección vigilará la ejecución de las obras autorizadas mediante la bitácora de obra, la cual se llevará de la siguiente manera:

I. Libro encuadernado y foliado: Todas las obras menores, y

II. Bitácora electrónica: Todas las obras mayores.

**Artículo 1160.** La bitácora de obra en libro encuadernado y foliado será responsabilidad del DRO y en ella se asentarán los datos de la obra, del propietario y el DRO, así como todas las circunstancias que se presenten durante la ejecución de la obra.

Se asentarán también las visitas del DRO, y en su caso, las de los supervisores de la Dirección, al final de cada nota, se cerrarán con la firma de los que intervinieron en ella.

La Dirección programará las visitas a la obra que sean necesarias para ser revisadas en cuanto a su ejecución y su congruencia con el proyecto autorizado, y se presentará a la Dirección para solicitar la Constancia de Terminación de Obra.

**Artículo 1161.** La bitácora electrónica será responsabilidad de la Dirección, para lo cual realizará las gestiones necesarias a efecto de contar con las herramientas tecnológicas que permitan el desarrollo de la misma.

En la bitácora electrónica tendrán acceso el propietario o poseedor, el DRO, los servidores públicos, y personal, en general, encargados de la supervisión de la obra que asigne el Director de Desarrollo Urbano, en los términos de operación de la herramienta digital.

La bitácora electrónica se integrará de las notas que realice el DRO de las circunstancias que se presenten durante la ejecución de la obra. En su caso, también se registrarán las notas del Supervisor de obra. Asimismo, se integrará con las fotografías fechadas en tiempo real y georreferenciadas del sitio y la obra.

La bitácora electrónica se podrá utilizar en cualquier dispositivo electrónico con acceso a datos de internet y tendrá para su consulta, en archivo digital, la Licencia de construcción y los planos autorizados.

Para la gestión de los trámites administrativos de Prórroga, Cambio de Proyecto y Constancia de Terminación de Obra, los servidores públicos deberán consultar la bitácora electrónica.

Se llevará una bitácora electrónica por cada obra, aunque el propietario o el DRO tengan varias obras vigentes.

**Artículo 1162 al 1252. Se Derogan.**