

# REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTEMORELOS, NUEVO LEÓN.



Con fundamento en el artículo 115, fracciones II y III, inciso g, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en el artículo 181, fracción IX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; en los artículos 15, 33, fracciones b) y p) y 227 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; en los artículos 11, 58 y 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; así como en los artículos 11, 362, y 363 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se presenta el siguiente proyecto de:

## **REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTEMORELOS, NUEVO LEÓN.**

### **TITULO PRIMERO. Disposiciones Generales.**

#### **CAPITULO PRIMERO. Definiciones basicas y criterios de aplicación.**

**Artículo 1.** Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y tiene por objetivo el establecer las reglas conforme a las cuales se aplicarán las normas o disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, 2060, y en el y en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, Montemorelos Nuevo León, (Plan Municipal).

**Artículo 2.** Para la aplicación de este reglamento, la autoridad municipal deberá conducirse en apego a los principios de política pública establecidos en el artículo 4, tanto de la Ley Federal como de la Ley.

**Artículo 3.** De acuerdo a lo planteado en los artículos 11, y 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como en los artículos 11 y 399 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el presente Reglamento busca cumplir con la obligación del municipio, en lo referente a:

- a) Administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- b) Evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- c) Utilización de procesos de información pública, transparencia y rendición de cuentas, en la administración y otorgamiento de las autorizaciones, permisos y licencias de las acciones urbanísticas; y
- d) Cumplir con el tiempo de respuesta máximo, establecidos en Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, en relación a las diferentes solicitudes recibidas.

**Artículo 4.** Para los efectos del presente reglamento y su aplicación, se entenderá por:

- I. **Acción Urbanística:** Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables y áreas rurales, tales como: subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general , así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;
- II. **Alineamiento vial:** La traza sobre el terreno, que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, o con la futura vía pública determinada en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes, la cual representa la superficie que está obligado a dejar libre de construcción el propietario o poseedor del lote o predio;
- III. **Altura de edificación:** Medida vertical de cada punto de la edificación determinada a partir del nivel de terreno natural, hasta el nivel superior de la última losa de la edificación. En el caso de losas inclinadas, la determinación de la altura se hará hasta el punto más alto de la losa;
- IV. **Ampliación:** Incremento de metros cuadrados de construcción de una edificación existente;
- V. **Anuncio:** Toda ilustración, símbolo, trazo, número, letra, palabra, frase, logotipo, marca, dibujo o cualquier signo que permita identificar y/o dirigir la atención a un bien, establecimiento, producto, servicio, espectáculo, evento, persona física o moral y en general cualquier mensaje o idea cuyo objeto sea su difusión, el cual sea fijado directa o indirectamente a edificaciones, estructuras, carteleras, carteles, paneles, bienes muebles o inmuebles, vehículos; así como la propaganda o publicidad que se comunica a través de material impreso, grafico, sonoro y/o luminoso;
- VI. **Anuncio tipo pendón:** Anuncios o publicidad en la vía pública de tamaño reducido, pudiendo ser mantas o pendones, pintados o impresos, colocados en postes o arbotantes y de carácter temporal;
- VII. **Anuncio semifijo:** Anuncios o publicidad en la vía pública, pudiendo ser mantas o pendones, pintados o impresos, colocados en forma directa o sobre tableros o bastidores, en tapias, fachadas, muros o bardas y techos, sobre y bajo marquesinas y que no sean soportados por mástiles, postes, ménsulas u otras estructuras y colocados en un inmueble, predio o mobiliario urbano público o privado;
- VIII. **Anuncio fijo, permanente:** Anuncios o publicidad en la vía pública, soportados por medio de postes, mástiles, ménsulas, u otra clase de estructuras, colocados sobresaliendo a la fachada o en la azotea de una edificación, o colocado en un terreno público o privado;
- IX. **Aprovechamiento:** El uso de suelo, destino de suelo, giro, clasificación o actividad en específico a que se dedica o puede dedicarse un lote, predio, edificación o parte de ella;

- X. Arbol:** Cualesquier especie vegetal cuyo tronco posea un diámetro, en su sección transversal, superior a los cinco centímetros (5 cm.), medido a una altura de un metro veinte centímetros (1.20 metros) del suelo;
- XI. Arbusto:** Aquellas especies vegetales de tronco leñoso, con alturas menores de dos metros (2.0 metros);
- XII. Área de preservación natural:** Zonas de preservación ecológica y de conservación en su estado natural, establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, 2060, o en cualesquier otro Plan o Programa Urbano aplicable, vigente, de conformidad con la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias, en razón de sus características de valor ecológico o preservación ecológica, científica o paisajística. El área de preservación natural es área no urbanizable;
- XIII. Área no urbanizable:** Son las áreas naturales protegidas; distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables y las que tengan alto riesgo que no sea mitigable, y se encuentran señalados como tales en los Atlas de Riesgo, así como los demás que como tales defina el plan o programa de desarrollo urbano respectivo que no deban ser urbanizados;
- XIV. Área Urbanizable:** Territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área ya Urbanizada del Centro de Población, que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los planes o programas de Desarrollo Urbano y cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades de nuevo suelo indispensable para su expansión;
- XV. Área Urbanizada:** Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, vialidad, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente;
- XVI. Área vendible:** Es el área de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio o no, que está prevista para funciones o aprovechamientos diversos y que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos y obtenido las autorizaciones establecidas en la Ley y en este reglamento;
- XVII. Asesor:** Persona física o moral, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria, en lo relativo a la seguridad estructural, diseño urbano, diseño arquitectónico, instalaciones, así como estudios técnicos de impacto vial, de impacto ambiental, hidrológicos o hidráulicos, de mecánica de suelos y geológicos o geotécnicos, según sea el caso, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables a la materia;
- XVIII. Autoridad Municipal:** El R. Ayuntamiento municipal, El C. Presidente Municipal, el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, el C. Tesorero Municipal, el Inspector o inspectores de Desarrollo Urbano y ecología municipal,

y/o a la persona que el municipio designe para hacer valer el presente reglamento, así como el personal de Protección Civil Municipal;

**XIX. Cañada:** El accidente topográfico natural por cuya superficie drena permanentemente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada. Para el caso del cálculo de caudales que escurrirían por dicha cañada, se deberá de utilizar un período de retorno de lluvia máxima de cien años y medido el caudal en litros por segundo;

**XX. Centro de Apuesta:** Establecimiento cuya atracción principal son los juegos de azar, los juegos más populares son: la ruleta, el black jack, el póker, las máquinas tragamonedas y las apuestas deportivas, o en donde el jugador apuesta una suma de dinero recibiendo o no una recompensa monetaria o en especie, dependiendo del resultado de éste. A estos establecimientos también se les denomina casinos, salas de sorteos, casas de juego y/o similares, indistintamente. Así como las que se señalan en la Ley Federal de Juegos y Sorteos;

**XXI. Clausura o suspensión:** Acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, ordena la interrupción de actividades de los establecimientos o inmuebles, colocando los sellos correspondientes;

**XXII. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS):** Es el factor, expresado en porcentaje, que, multiplicado por la superficie total de un predio, determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótanos o de cualesquiera materiales impermeables que lo cubra y que evite la filtración del agua de lluvia al subsuelo;

$$\text{CAS} = \frac{\text{Superficie libre (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total del predio (m}^2\text{)}} \times 100$$

**XVI. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el factor, expresado en porcentaje, que multiplicado por la superficie total de un predio, determina la máxima superficie construible de desplante en o sobre la superficie de ese predio;

$$\text{COS} = \frac{\text{Superficie de desplante (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total del predio (m}^2\text{)}} \times 100$$

**XXIII. Coeficiente de Uso de Suelo (CUS):** Es el factor que multiplicado por la superficie total de un predio o lote, determina la máxima superficie de construcción que puede tener una edificación, en un lote determinado. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta máxima que se puede permitir en un predio;

$$\text{CUS} = \frac{\text{Area total de construcción}}{\text{Superficie total del predio (m}^2\text{)}}$$

**XXIV. Conjunto Urbano:** Es el desarrollo inmobiliario en el que, una vez expedidas las licencias de construcción respectivas, en un lote o predio se pueden realizar una o más edificaciones con diversidad de locales o áreas con aprovechamientos de usos de suelo y usos de edificación diversos, sin vías

públicas en su interior, en el cual puede solicitarse la autorización para constituir un régimen de propiedad en condominio, o se puede optar por continuar con el régimen de propiedad original; o bien el desarrollo inmobiliario del cual, una vez que se sometió a todas las etapas de autorización de los fraccionamientos, y sin vías públicas interiores, resulta el fraccionamiento y la urbanización del suelo con áreas de uno o varios usos de suelo o aprovechamientos, denominadas unidades de propiedad privativa o unidades en condominio sujetas al régimen de propiedad en condominio horizontal;

- XXV. Coordinación y/o Dirección de Protección Civil:** Área de Protección Civil de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Montemorelos, Nuevo León;
- XXVI. Constancia de terminación de obras de edificación:** Acto Administrativo mediante el cual la Autoridad Municipal certifica que una obra está concluida y por lo mismo se libera al propietario o desarrollador de todas las garantías otorgadas durante el proceso de otorgamiento de licencias y permisos;
- XXVII. Construcción:** Toda obra que transforme el espacio de un lote, predio o espacio público, con objeto de servir a las actividades humanas de acuerdo con los usos o destinos del suelo determinados en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial. Incluye actividades de ampliación, reestructuración, mejoramiento, preservación, restauración y conservación de espacios y edificios, en especial los relativos al patrimonio cultural del Estado, así como las que se refieren al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios, lotes y edificaciones, con el objeto de la seguridad y salud pública, así como su integración al contexto urbano;
- XXVIII. Construcción Riesgosa:** Instalación o construcción, que por su inestabilidad, posición o falla, esté en condiciones de provocar daños inminentes a personas o instalaciones;
- XXIX. Decibel:** Unidad de medida para determinar la intensidad del sonido;
- XXX. Demolición:** El derribo de superficies cubiertas y de elementos estructurales de una edificación, ya sea con el fin de descargo en el cálculo del impuesto predial, efectuar nuevas construcciones, o darle un aprovechamiento distinto al inmueble;
- XXXI. Densidad habitacional:** La cantidad máxima permitida de viviendas, construidas o por construirse, en una zona determinada de la ciudad, la cual puede ser bruta o neta;
- XXXII. Densificación:** Acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los Espacios Públicos y sus infraestructuras;
- XXXIII. Derecho de vía:** Es el área de suelo o terreno que se establece en un plan de desarrollo urbano y que resulta necesaria para el alojamiento actual o futuro de instalaciones, vialidades, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que el propietario o poseedor de lote o predio afectado por estos destinos, está obligado a dejar libre de construcción o cualquier otro obstáculo en el nivel subterráneo, a nivel de superficie y/o aéreo;

- XXXIV. Desarrollador:** Persona física o moral que promueve y ejecuta proyectos inmobiliarios;
- XXXV. Dictamen de Impacto Urbano Regional:** Es el instrumento legal, por el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y servicios públicos previstos para una región o para un Centro de Población, en relación con su entorno regional, a fin de prevenir y mitigar, o compensar en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar, será expedido por el Estado a través de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, en coordinación con los Municipios afectados o beneficiados por el proyecto de que se trate y se tramitará sin perjuicio de las autorizaciones municipales que procedan;
- XXXVI. Discapacidad:** Es toda restricción o pérdida, causada por una anomalía en la estructura psicológica, fisiológica, anatómica o funcional de una persona, que limita las oportunidades para participar en la vida normal, a un sector de la población, al mismo nivel que la mayoría de los individuos;
- XXXVII. Edificación:** Es aquella obra en proceso de construcción o ya terminada que se encuentre dentro de un lote o predio; la edificación puede ser habitacional, comercial, de servicios, industrial, de infraestructura o equipamiento urbano;
- XXXVIII. Elemento accesible:** Componente arquitectónico o mecánico de un edificio, espacio o sitio, que puede ser usado por personas con discapacidad. Ejemplo. Teléfonos, rampas, puertas, bebederos, lugares para sentarse, sanitarios, etc.;
- XXXIX. Equipamiento Urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos y desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto;
- XL. Espacio público:** Áreas o predios de los Asentamientos Humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito; incluye espacios abiertos como plazas, parques y vialidades;
- XLI. Estudio de integración a la imagen urbana en el entorno:** Estudio que se deberá de presentar a la autoridad municipal al solicitar permisos o licencias de construcción, de restauración, de adecuación, de integración, de intervención, de liberación, de mantenimiento, de reconstrucción, de rehabilitación, de reintegración, de restauración, o de reutilización, de un inmueble ubicado en el Centro Histórico, el cual deberá de considerar las características arquitectónicas de los inmuebles colindantes en relación a: proporción, altura, escala, elementos ornamentales, color y demás elementos que armonicen y se integren con el conjunto de edificios cercanos;
- XLII. Evaluación de Impacto Ambiental (EIA):** Es el procedimiento técnico-administrativo que sirve para identificar, evaluar y describir los impactos ambientales que producirá un proyecto en su entorno en caso de ser ejecutado, todo ello con el fin de que la autoridad competente pueda aceptarlo, rechazarlo o modificarlo;
- XLIII. Estudio de Movilidad:** Es el estudio que analiza las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de

los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad;

- XLIV. Factibilidad de uso de suelo:** Es el acto administrativo mediante el cual, la Autoridad Municipal señala los usos del suelo factibles de ser utilizados en un predio, de acuerdo con el Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente, aplicable;
- XLV. Falla:** El agotamiento de la capacidad de carga de una estructura, misma que provoque daños irreversibles en ella;
- XLVI. Frente del lote:** Toda aquella colindancia de un predio o lote con una vía pública o privada;
- XLVII. Función(es) o Giro(s):** Es la actividad, aprovechamiento o función específica que se permite, condiciona o prohíbe en la Matriz de Compatibilidad del Programa urbano aplicable, vigente para un lote, predio o edificación;
- XLVIII. Imagen urbana:** Impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad;
- XLIX. Impacto ambiental:** Modificación del ambiente, ocasionado por la acción del hombre o de la naturaleza;
  - L. Impacto a la movilidad:** Es el estudio que analiza las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad en una determinada zona, así como de los efectos producidos por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares y peatonales en la vialidad de la misma, causado por una nueva construcción puesta en operación, o por el cambio de uso de una edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario;
  - LI. Impacto urbano Regional:** Es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno;
  - LII. Infraestructura:** Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, tales como agua potable, drenaje sanitario, gas natural y electricidad, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión; Infraestructura verde: sistema de prácticas, obras o equipos que utilizan procesos que sirvan para la captación, esparcimiento, infiltración, integración o reutilización de aguas pluviales o escorrentías;
  - LIII. Inspector:** El personal comisionado por cualquiera de las autoridades encargadas de la aplicación de este Reglamento, responsable de la inspección y vigilancia, ejecución de las medidas de seguridad y sanciones a las obras de construcción y demás instalaciones públicas y privadas, contempladas por la Ley, el Reglamento y el Plan o Programa Urbano aplicable, vigente;



- LIV. Ley:** Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- LV. Ley Federal.** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- LVI. Licencia o permiso:** Es el acto administrativo mediante el cual, la autoridad municipal resuelve la solicitud para las construcciones reguladas por la Ley y por el presente Reglamento;
- LVII. Licencia de Uso de Edificación:** Acto administrativo mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal autoriza el uso de una edificación con la o las funciones válidas para el predio, cumpliendo cabalmente con los lineamientos arquitectónicos establecidos en los reglamentos municipales aplicables;
- LVIII. Lineamientos generales de diseño Arquitectónico:** Acto administrativo mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal establece los requisitos de diseño arquitectónico a que deberá someterse el diseño de las edificaciones;
- LIX. Lote o predio:** Porción delimitada de superficie de terreno, mismas que resultan de fraccionamientos, subdivisiones, parcelaciones y demás figuras previstas por la Ley;
- LX. Manejo integral de aguas pluviales:** Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreos, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua y, en casos excepcionales, obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos; obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más municipios; y obras secundarias o alimentadoras, que se conectarían a la red maestra o a los cauces naturales y que son realizadas por los particulares. También se incluyen las obras para la captura y resguardo del agua de lluvia para su posterior utilización en el riego de áreas públicas, parques y jardines;
- LXI. Manifestación o estudio del impacto ambiental:** El documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que los resultados sean negativos;
- LXII. Manifestación de impacto urbano regional:** Es el estudio elaborado por profesionista autorizado, en el que 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 en una región conformada por dos o más Municipios o en un Centro de Población, en relación con su entorno regional y en el que se proponen las medidas de mitigación o compensación necesarias a efecto de eliminar o disminuir al máximo posible dichos impactos o externalidades;

- LXIII. Matriz de Compatibilidad de usos y destinos del suelo:** Documento donde se presentan los usos, las funciones, giros y destinos específicos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos para las zonas de conservación del municipio, donde es válida la aplicación de este instrumento;
- LXIV. Matriz de Impactos:** Documento donde se presentan las actividades que pueden generar amenazas a la seguridad, la salud o la integridad de las personas, o que pueden rebasar la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad de los habitantes de una determinada zona de la ciudad;
- LXV. Modificación de proyecto:** El cambio o variación de un proyecto de construcción previamente autorizado
- LXVI. Medidas de mitigación:** Acciones o limitaciones establecidas a fin de disminuir los efectos negativos que produce el impacto de la urbanización y/o de una nueva edificación y aquellas que aminoren el riesgo de un desastre;
- LXVII. Nivel de terreno natural:** Cota topográfica o altura en un punto del terreno en su estado natural, antes de sufrir una transformación debido a la intervención del hombre. Para un predio o lote ubicado en un fraccionamiento, la cota topográfica o altura en un punto del terreno en el estado en que se encuentre al momento de la autorización de ventas del fraccionamiento;
- LXVIII. Normas técnicas:** Las normas relativas a la construcción, publicadas por organismos técnicos o Leyes o Reglamentos aplicables, tales como: Normas Oficiales Mexicanas, Normas estatales, ASTM, IMCYC (Instituto Mexicano del Cemento y el Concreto), y demás Manuales y Estudios técnicos elaborados por autoridades u organismos competentes;
- LXIX. Normas Técnicas Estatales:** Son las regulaciones técnicas que expide la Secretaría competente en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y que expresan la información, requisitos, especificaciones, procedimientos o metodología que debe utilizarse para la determinadas obras, peritajes o estudios;
- LXX. Número oficial:** El número que la Secretaría asigna a un predio, lote o edificación;
- LXXI. Ochavo:** Es el achaflanado o redondeo en las esquinas formadas por el cruce de dos vialidades, adecuada para las maniobras vehiculares de vuelta derecha. Las dimensiones mínimas para los ochavos deberán ser de 3-tres metros por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por una curva circular o compuesta, la cual deberá tener un radio de giro mínimo de 3–tres metros, medido en el límite de la propiedad correspondiente a las vías que forman la esquina. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecrucen;
- LXXII. Pasillo accesible:** Espacio peatonal accesible entre elementos tales como estacionamientos, accesos, elevadores, espacios u oficinas, los cuales tienen las dimensiones apropiadas para el uso adecuado por personas discapacitadas;
- LXXIII. Patrimonio Natural y Cultural:** Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;

- LXXIV. Pendiente del terreno:** La inclinación de los terrenos en su estado natural (breña), medida en porcentaje, antes de sufrir una transformación debida a la intervención del hombre;
- LXXV. Perito Responsable de Obra:** Profesionista facultado por la Ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover, gestionar o solicitar su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y/o urbanización, avalando que éstas cumplan con lo establecido por la Ley, por este Reglamento, y por los planes y programas de desarrollo urbano y otros reglamentos vigentes en la materia, aplicables;
- LXXVI. Plan Municipal:** Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, Montemorelos Nuevo León;
- LXXVII. Plano Oficial:** Documento que contiene el proyecto que constituye, describe, gráfica y presenta los lineamientos, obligaciones, exigencias urbanísticas y demás condiciones que se establecen en la licencia de construcción;
- LXXVIII. Planos As Built:** Planos finales de la obra ejecutada, que reflejan la realidad de esta, después de terminada;
- LXXIX. Polígono de actuación:** Área que el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;
- LXXX. Poseedor:** Es la persona física o moral que sin ser el propietario, adquiere los derechos sobre la utilización o aprovechamiento de un bien inmueble en los términos que establece el Código Civil;
- LXXXI. Programa urbano:** Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León 2060;
- LXXXII. Propietario:** El titular o titulares de los derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado bien inmueble;
- LXXXIII. Prórroga:** Es la prolongación de la vigencia de una licencia, por un tiempo adicional determinado;
- LXXXIV. Proyecto ejecutivo arquitectónico:** Corresponde a la aprobación y licencia de construcción del proyecto arquitectónico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño indicados por la autoridad;
- LXXXV. Proyecto de ventas en condominio:** Corresponde a la autorización por parte de la Autoridad Municipal, para realizar operaciones de traslado de dominio de las áreas privativas de una edificación;
- LXXXVI. Reagrupamiento parcelario:** Es el proceso físico y jurídico de fusión de predios, comprendidos en un área determinada y su posterior subdivisión o fraccionamiento y adjudicación con el propósito de ejecutar acciones para la conservación, mejoramiento y/o crecimiento de los centros de población; el reagrupamiento supone una asociación voluntaria o forzosa de propietarios de

predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés social, mediante la distribución de las cargas y beneficios de sus participantes, resultantes de los proyectos por ejecutar;

- LXXXVII. Régimen de Propiedad en Condominio:** El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las Unidades de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y Bienes de Uso Común de un inmueble que comparten necesarios para un adecuado uso y disfrute;
- LXXXVIII. Registro Público:** Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- LXXXIX. Reglamento de Construcciones:** Reglamento para las Construcciones Del Municipio de Montemorelos, Nuevo León;
- XC. Reglamento de Zonificación:** Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Montemorelos, Nuevo León;
- XCI. Remodelación:** La reposición o regeneración de las edificaciones autorizadas, sin incrementar o disminuir los metros cuadrados de construcción;
- XCII. Reparación:** Obras de construcción necesarias para el arreglo de fallas estructurales, en edificaciones existentes;
- XCIII. Ruta accesible:** Una circulación continua, libre de obstáculos, que conecta todos los elementos y/o espacios accesibles en un sitio o edificio, que puede ser usada de manera segura y en toda su extensión, por personas con discapacidad. Rutas interiores accesibles pueden incluir corredores, pisos, rampas, elevadores, puertas, etc., con anchos libres que cumplen con las normas de accesibilidad para personas con discapacidad;
- XCIV. Secretaría:** La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal;
- XCV. Secretaría Estatal:** La Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León;
- XCVI. Secretario:** El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Montemorelos Nuevo León;
- XCVII. Solicitante:** Persona física o moral que realiza trámites ante las autoridades municipales competentes, de forma personal como titular o mediante la autorización otorgada de un tercero, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;
- XCVIII. Suspensión:** Resolución expedida por la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, para impedir o detener la realización de obras o construcciones, colocando los sellos correspondientes;
- XCIX. Uso Común:** Se refiere a aquellos espacios interiores o exteriores de una edificación, que están disponibles para el uso público de personas, ya sean los ocupantes habituales de un edificio o los visitantes externos al mismo;

- C. Usos del suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Urbano;
- CI. Uso público:** Se refiere a las áreas o espacios tanto interiores como exteriores, que son disponibles para el uso y disfrute del público en general, prácticamente sin restricciones. Aplicable tanto a edificios o áreas abiertas de propiedad privada, como a edificios o áreas abiertas que son propiedad municipal, estatal y/o federal;
- CII. Usuario:** La persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación, bajo cualesquier título jurídico;
- CIII. Valores Culturales:** Conjunto de características distintivas, materiales o inmateriales, que identifican y definen las áreas de los centros de población y que incluyen además del patrimonio arqueológico, histórico, artístico, arquitectónicos, cultural y natural; la imagen urbana, los modos de vida, expresiones, conocimientos y tradiciones, cuya preservación es necesaria para garantizar la calidad de vida y la convivencia de la población que las habita;
- CIV. Vecino:** El residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de la aplicación de la Ley, de los planes y programas urbanos o de este Reglamento o cualesquier otro reglamento aplicable en la materia, quien tendrá interés jurídico legítimo para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables;
- CV. Vivienda:** Edificación o construcción destinada al uso habitacional;
- CVI. Vía pública:** Es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes;
- CVII. Zona de Conservación:** Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas en tales áreas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época, grupo social. En ésta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos;
- CVIII. Zona de consolidación:** Espacio territorial previsto en los planes y programas de desarrollo urbano que por su vocación, ubicación estratégica, conectividad, u otras características particulares que las hagan aptas para la densificación y la mezcla intensiva de los usos y destinos del suelo, es delimitado para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes, con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal de un Centro de Población, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en las zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes;
- CIX. Zona de crecimiento:** Área definida en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma, a fin de

contener la expansión física de los centros de población en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;

- CX.** **Zonas de mejoramiento:** Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma para lograr un aprovechamiento más eficiente o lograr su regeneración, en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;
- CXI.** **Zonas de riesgo:** Son las superficies de suelo de un Centro de Población, identificadas como tales por los atlas de riesgos, y en los Planes de Desarrollo Urbano, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes;
- CXII.** **Zonas de salvaguarda o polígonos de amortiguamiento:** Son las superficies de suelo de un Centro de Población, definidas como áreas de protección para las áreas de Seguridad Nacional y las instalaciones de alto riesgo, en donde no se permite la ubicación de usos de suelo habitacionales, comerciales o de centros de trabajo, ni sus edificaciones correspondientes y donde solo podrán existir áreas verdes, espacios abiertos recreación pasiva, cultivos o estacionamiento.
- CXIII.** **Zona Industrial:** El área precisamente delimitada en el plano E2, del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, 2060, donde se integra a un conjunto de predios en los que se permite el uso industrial como predominante y en donde se prohíbe cualesquier uso habitacional;
- CXIV.** **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, Consolidación y Mejoramiento;
- CXV.** **Zonificación Primaria:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las Reservas de Crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas , así como la red de vialidades primarias; y
- CXVI.** **Zonificación Secundaria:** La determinación de los Usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos aplicables a los predios.

**Artículo 5.** De acuerdo con el artículo 402 de la Ley, la autoridad municipal, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este reglamento y que en ningún caso responderán por la calidad, veracidad exactitud, o validez de los cálculos, peritajes, especificaciones y sistemas constructivos que les sean presentados por los particulares para la ejecución de las obras.

**Artículo 6.** Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con el presente Reglamento, no prejuzgan sobre los derechos de

propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros, sobre el inmueble involucrado.

**Artículo 7.** La aplicación de las normas a que se refiere el presente Reglamento de Construcciones, deberá realizarse en forma conjunta con las normas que aparecen en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del municipio de Montemorelos, Nuevo León, y con los planteamientos contenidos tanto en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, 2060, como en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, Montemorelos Nuevo León, o en cualesquier otro plan, programa urbano o reglamento aplicable, vigente.

**Artículo 8.** Para la correcta y adecuada revisión de los asuntos y permisos solicitados a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, ésta dependencia se auxiliará de las áreas de Protección Civil, Policía y Transito, y de cualesquier otra dependencia de la Administración Municipal que se requiera, en función del tema o temas solicitados por los particulares. Así mismo, se podrá consultar con las dependencias, organismos, o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, para establecer las normas aplicables a los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente.

**Artículo 9.** Serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno, 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 de la Ley Federal, de la Ley, del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, 2060, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, Montemorelos Nuevo León, y/o del presente Reglamento de Construcciones y de cualesquier otro plan o programa urbano o reglamento municipal aplicable, vigente.

**Artículo 10.** A falta de normas, o ante la duda o falta de precisión de las normas contenidas en el presente reglamento, deberá prevalecer en todo momento, en la interpretación de su contenido y alcances, la búsqueda permanente del bienestar general de la comunidad y el desarrollo integral del ser humano; del cuidado y la preservación del medio ambiente de la ciudad; así como el que las acciones urbanísticas específicas que se autoricen promuevan la elevación en el nivel y en la calidad de vida de los residentes de la ciudad de Montemorelos, Nuevo León. En el Municipio de Montemorelos deberá de prevalecer siempre el interés público, sobre los intereses particulares.

**Artículo 11.** Para todo lo no previsto en la Ley, en el Programa, en el Plan o en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente tanto el Código Civil del Estado de Nuevo León, como el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, este último para las notificaciones de los actos administrativos, para el ofrecimiento, desahogo y valoración de pruebas, así como para los demás actos procesales.

**Artículo 12.** El presente Reglamento de Construcciones contiene disposiciones generales y específicas. Las disposiciones específicas prevalecen sobre las generales en los casos específicos manejados en este Reglamento.

**Artículo 13.** Los interesados en utilizar un lote o predio para ejecutar cualesquier tipo de obra de construcción, requieren de contar previamente con una licencia de uso de suelo vigente, y cumplir con los requisitos que para ese trámite establece la Ley y este Reglamento.

**Artículo 14.** Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio, derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras, en todo tipo de obras de urbanización y/o construcción.

**Artículo 15.** En los casos de controversia por asuntos de acciones urbanísticas y/o de construcción, entre particulares, ya sea entre vecinos o entre propietarios o poseedores y profesionistas, en los que este Reglamento o las leyes aplicables no prevean la situación específica, la autoridad municipal sugerirá a las partes dirimir dicha controversia mediante los Métodos Alternos de Solución de Controversia, dejando a salvo el derecho de los particulares para que lo diriman ante la Autoridad Jurisdiccional, en el caso que así se acuerde.

## **CAPÍTULO SEGUNDO. Atribuciones de las Autoridades.**

**Artículo 16.** La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, corresponde a las siguientes autoridades:

- a) Al R. Ayuntamiento del Municipio;
- b) El C. Presidente(a) Municipal;
- c) El C. Tesorero Municipal;
- d) El C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal;
- e) Al C. Director de Planeación Urbana del Municipio;
- f) Al C. Director de Ecología y Medio Ambiente del Municipio;
- g) A los inspectores y supervisores adscritos a la Dirección de Obras Publicas y Desarrollo Urbano; y
- h) A la Dirección de Protección Civil Municipal.

**Artículo 17.** Al R. Ayuntamiento le corresponde las siguientes atribuciones:

- I. Proponer al Congreso del Estado, previo acuerdo del Ayuntamiento y con base en las disposiciones de carácter general que expida en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial aplicable, la fundación de centros de población en su circunscripción territorial;
- II. Aprobar los planes, o programas de desarrollo urbano, así como las normas y los reglamentos relativos a los asentamientos humanos y al ordenamiento territorial del municipio;
- III. Emitir disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial en el ámbito de su competencia;
- IV. Autorizar los Reglamentos y demás Normas aplicables al desarrollo urbano del municipio;
- IV. Constituir y administrar las reservas territoriales y adquirir los bienes inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de planes, programas y acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del municipio;
- V. Aprobación de la recepción de obras de urbanización de los fraccionamientos y Conjuntos Urbanos en el municipio; y
- VI. Las demás que señale la Ley, los reglamentos y demás normas y/o disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 18.** Corresponden al Presidente Municipal las siguientes atribuciones:



- I. Promoción de los planes, programas y acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento de los centros de población del municipio;
- II. Convenir con el Estado, la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano en el municipio, la Región o el Estado;
- III. Celebrar, previo acuerdo del Ayuntamiento, convenios con el Estado y la Federación, así como con organizaciones de carácter social y/o privadas para la ejecución de planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial que deban realizarse en el municipio;
- IV. Promover entre los propietarios de tierras o predios la apertura al desarrollo de nuevas zonas previstas en planes y programas de ordenamiento territorial, mediante mecanismos de repartición de cargas y beneficios por la dotación de infraestructura, vialidad y servicios requeridos;
- V. Coordinarse y asociarse con otros municipios del estado para el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbanos, asentamientos humanos u ordenamiento territorial de la Región donde se ubica;
- VI. Asociarse con otras entidades públicas o con particulares para coordinar y conservar la realización de obras de utilidad social;
- VII. Ejercer el derecho de preferencia, de conformidad con la legislación federal aplicable, que corresponde al Gobierno Municipal en lo relativo a la adquisición de inmuebles ejidales o comunales en las áreas que los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial corresponda y señalen como reservas para el crecimiento urbano;
- VIII. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad respecto a las necesidades para la formulación, evaluación y revisión de los planes y programas municipales de desarrollo urbano; y
- IX. Las demás que señale la Ley, reglamentos y demás normas y/o disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 19.** En términos de lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley, el Ayuntamiento y el Presidente Municipal para el ejercicio de sus atribuciones y responsabilidades ejecutivas, delegan a favor del Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio, las facultades, atribuciones y aplicación de la normatividad contenida en el presente reglamento, así como las de vigilar su cumplimiento.

**Artículo 20.** Corresponden al Tesorero Municipal las siguientes atribuciones:

- I. Administrar la Hacienda Pública Municipal, de conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo, con los planes y programas urbanos municipales vigentes y con las bases que establezca el Ayuntamiento, con sujeción a las disposiciones legales aplicables;
- II. Determinar, liquidar, recaudar, fiscalizar y administrar las contribuciones, en los términos de los ordenamientos jurídicos relativos y en su caso, aplicar el procedimiento administrativo de ejecución;
- III. Vigilar la administración de fondos, para obras por cooperación;
- IV. Requerir a los propietarios o poseedores de algún lote baldío o casa desocupada, que lleven a cabo la limpieza, desmonte o deshierbe de dichas propiedades e informarles en su caso de las sanciones establecidas en la ley a las que pueden ser acreedores; y
- V. Las demás que le confiere otras Leyes y ordenamientos de carácter general.

**Artículo 21.** El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Formular los Planes, Programas y Reglamentos relativos al Desarrollo Urbano y al Ordenamiento Territorial Municipal;
- b). Evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- b) Administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación y construcción; adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas, así como vigilar su cumplimiento;
- c) Fijar los requisitos técnicos generales a que deberán sujetarse las acciones urbanísticas, construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que cumplan con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes y satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene y comodidad;
- d) Fijar en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia y con la Comisión Estatal de Monumentos, las restricciones a que deberán sujetarse las acciones urbanísticas, edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares que formen parte del patrimonio histórico y cultural del municipio;
- e) Autorizar o negar, las solicitudes para obtener las licencias para el desarrollo de acciones urbanísticas, la construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición de edificaciones públicas o privadas a que se refiere el presente Reglamento;
- f) Delegar la facultad para autorizar o negar las solicitudes señaladas en la fracción anterior, en las unidades administrativas a su cargo;
- g) Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las normas técnicas complementarias de este Reglamento, así como los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del mismo;
- h) Autorizar o negar las solicitudes de prórroga de las licencias de fraccionamientos, conjuntos urbanos y/o de construcciones en general;
- i) Expedir y modificar los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan, para el debido cumplimiento de este reglamento;
- j) Ordenar visitas de inspección a los fraccionamientos y a las edificaciones en proceso de ejecución o terminadas, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley, Planes, Programas o permisos otorgados y de las disposiciones de este Reglamento;
- k) Coordinarse con la Dirección de Protección Civil municipal en la aplicación de este Reglamento y demás normas de carácter general que surjan en materia de riesgos derivados del desarrollo urbano;
- l) Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, 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 tales Planes o Programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;
- m) Ordenar, imponer y ejecutar las medidas cautelares, de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en la Ley, y en este reglamrnto, para el caso de construcciones riesgosas o ejecutadas sin las licencias o permisos correspondientes.

Al respecto y en atención con lo que se señala en los **Considerandos**, así como en los acuerdos que aparecen en el **Acuerdo General número 13/2020**, del Pleno del **Consejo de la Judicatura del Estado de Nuevo León**, publicado en el Boletín Judicial del Poder Judicial del Estado de Nuevo León el viernes **18 de diciembre de 2020**, relativo a la imposibilidad constitucional y legal para determinar la materia y especialización de los Juzgados que conocerán de las medidas cautelares de seguridad y sanciones previstas en los **Capítulos Segundo y Tercero, del Título Décimo Segundo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León** (Ley), publicada en el Periódico Oficial del Estado el 27 de Noviembre del 2017, y hasta en tanto entre en vigor y aplicación lo dispuesto en los anteriormente señalados capítulos segundo y tercero del Título Décimo Segundo de la Ley, se atenderá con lo dispuesto en lo que aparece en el Título Décimo Primero del presente Reglamento.

- n) Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad, así como las sanciones correspondientes y los avisos a otras autoridades competentes a los que se haga acreedor el propietario, poseedor de un inmueble o desarrollador, por las infracciones a la Ley, Planes o Programas y demás disposiciones de carácter general aplicables;
- o) Ejecutar, con cargo a los propietarios, en el caso de que éstos se rehúsen a realizarlas en el tiempo estrictamente necesario, las medidas de seguridad establecidas en el Capítulo segundo del Título Décimo Segundo de la Ley, trabajos que tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar;
- p) Hacer uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto, para efectos de hacer cumplir la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que se establecen en el presente reglamento y cuando apliquen, las previstas en la Ley;
- q) Sancionar con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios, en los casos previstos en el presente reglamento y en el artículo 386 de la Ley; y
- r) Las demás que confiera a este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 22.** Al C. Director de Protección Civil municipal le corresponden las siguientes atribuciones:

- I. Dirigir, supervisar y evaluar las acciones que en materia de protección civil se implementen en el Municipio;
- II. Organizar las acciones de coordinación con las autoridades estatales y federales, así como con los sectores social y privado, para ejecutar los planes de prevención y control de alto riesgo, emergencias y/o contingencias ambientales;
- III. Coordinar acciones con las autoridades competentes, cuerpos de auxilio, voluntarios y la sociedad civil, para salvaguardar la vida y patrimonio de los ciudadanos, de manera preventiva; además para actuar oportunamente en casos de accidentes o desastres;
- IV. Expedir la factibilidad requerida en materia de protección civil, por autoridades municipales, estatales y federales, así como de particulares, de acuerdo con la normatividad aplicable;
- V. A petición del Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, proporcionar la opinión técnica respecto a la autorización de licencias de uso de suelo,

- edificaciones, construcciones, factibilidades y demás autorizaciones en materia de desarrollo urbano, cuando se pretendan realizar en zonas de riesgo;
- VI. Ordenar la práctica de inspecciones a los establecimientos de competencia municipal, para verificar que su funcionamiento cumpla con el marco regulatorio correspondiente, así como en su caso, aplicar las sanciones que correspondan;
  - VII. Proporcionar información y asesorar en materia de protección civil a los establecimientos de competencia municipal;
  - VIII. Organizar cursos de capacitación a la sociedad en materia de protección civil; y
  - IX. Las demás que le señalen como de su competencia las leyes, reglamentos y otras disposiciones jurídicas vigentes.

## **TITULO SEGUNDO. De los sujetos participantes.**

### **CAPITULO PRIMERO. Disposiciones generales.**

**Artículo 23.** El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable principal por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad a que se refiere este Reglamento.

**Artículo 24.** El propietario, el poseedor de un inmueble o el desarrollador interesado en llevar a cabo una acción de construcción, para su apoyo y adecuado asesoramiento, tendrán la obligación de recurrir a un Perito Responsable de Obra para la ejecución de las construcciones Tipo I, V, VI, VII, VIII, IX, XI, y para las obras tipo XIV, establecidas en el artículo 37 del presente reglamento, siempre y cuando la obra no sea desarrollada por una Dependencia Municipal, Estatal o Federal.

Así mismo y dependiendo del tamaño y complejidad de los proyectos, el propietario, el poseedor de un predio, o el desarrollador podrá contratar directamente, o a través del Perito Responsable de Obra, otros profesionistas en calidad de Asesores de obra.

Antes del inicio de las obras y como requisito para la entrega de la licencia o permiso para desarrollar los proyectos por parte de la Autoridad Municipal, los propietarios, poseedores o desarrollador de la misma, estarán obligados a presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, un escrito donde aparezca los nombres y la documentación correspondiente que acredite la especialidad profesional, tanto del Perito Responsable de la Obra, como de los Asesores de Obra que intervendrán en la misma, debiendo incluir en este escrito el compromiso de todos ellos, bajo protesta de decir verdad de cumplir con la Ley, con el Programa y con el presente Reglamento, así como con cualquier otro reglamento municipal aplicable y con los Planes y Programas Urbanos y demás ordenamientos jurídicos vigentes, también aplicables.

Los peritos responsables de los proyectos y los asesores de obra, asumen la obligación y el compromiso de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de los proyectos, en sus diversos aspectos o elementos, cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley, en los reglamentos municipales, en los planes o programas urbanos vigentes, en la práctica profesional aceptada y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables, vigentes.

Los peritos responsables de los proyectos y los asesores de obra, serán responsables solidarios con el propietario, el poseedor o el desarrollador de los proyectos, en el cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude este reglamento, tanto en las obras o proyectos en general, como en sus respectivas ramas o especialidades en que

den su aval o intervengan, así como en las sanciones aplicables por los incumplimientos o violaciones en que se incurra.

**Artículo 25.** Las funciones de Perito responsable de obra deberán recaer en una persona con estudios en ingeniería civil o arquitectura, que cuente con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por una institución de educación superior que lo acredite.

**Artículo 26.** Los Peritos Responsables de Obra, para intervenir en cualquier obra o proyecto, deberá presentar copia de su cédula profesional que acredite sus estudios como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero-arquitecto o ingeniero militar.

**Artículo 27.** Los asesores que participen en una obra, para acreditar su especialidad, deberán presentar su cédula profesional correspondiente a las siguientes profesiones:

- I. Para Diseño Urbano y/o Arquitectónico: Profesionista con estudios o especialización en diseño urbano, arquitectónico, o afines a la materia;
- II. Para Diseño Estructural: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, militar o afines a la materia, o en cálculo estructural;
- III. Para Instalaciones: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, mecánica, eléctrica, hidráulica, o afines a la materia;
- IV. Para Ingenierías, trazos y pavimentos: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, ingeniería de tránsito, o arquitectura;
- V. Para Instalaciones especiales: Profesionista con estudios o especialización en, telecomunicaciones, ciencias forestales, o afines a la materia;
- VI. Para Estudios de Vialidad: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería de tránsito, vías terrestres, o afines a la materia;
- VII. Para Estudios Ambientales: Profesionista con estudios o especialización en materia ambiental;
- VIII. Para Estudios Hidráulicos: Profesionista con estudios o especialización en materia hidráulica;
- IX. Para Estudios Geológicos: Profesionista con estudios o especialización en materia de ciencias de la tierra, y
- X. Para Estudios de Mecánica de Suelos: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, militar, ciencias de la tierra, o afines a la materia.

Cuando el asesor de alguna especialidad sea una persona moral, aparte de la documentación y currículum de la empresa, se deberá incluir la cédula profesional de la persona que de manera específica participa en el proyecto.

Cuando el Asesor no cuente con la cédula profesional correspondiente que acredite la especialización de que se trate, podrá presentar el diploma o la constancia que acrediten la realización de los estudios especiales de perfeccionamiento respectivos.

**Artículo 28.** Para los efectos de este reglamento, se entiende que un profesionista actúa como Perito Responsable de Obra, o como Asesor de Obra, cuando, independientemente de que su nombre y cédula profesional aparezcan en el escrito a que elude el artículo 24 de este reglamento, con este mismo carácter aparece como responsable de la elaboración y firma de documentos, estudios y/o memorias técnicas de una obra.

## **CAPITULO SEGUNDO.**

### **De la responsabilidad y las obligaciones de los peritos y asesores.**

**Artículo 29.** Son obligaciones del Perito Responsable del Proyecto las siguientes:

- A. Dirigir y vigilar la obra, asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución del mismo cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere la Ley, este Reglamento, y cualquier otro reglamento municipal aplicable, así como en el cumplimiento de las instrucciones, lineamientos y limitaciones que aparezcan en el permiso o licencia otorgada.
- B. Contar con los asesores que se requieran y asegurarse de que cada uno de ellos cuente con los requisitos que requiere el proyecto, en su especialidad.
- C. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la Obra, sus colindancias y en la vía pública, durante la ejecución de los trabajos.
- D. Para las acciones de construcción clasificadas de los Tipo I, VI, VII, VIII, IX, X, y XI, se deberá llevar en la obra un libro de bitácora, previamente foliado y encuadernado, en el cual se registrarán como mínimo los siguientes datos:
  - a. Nombre, atribuciones y firmas del Perito Responsable y los asesores, si los hubiera.
  - b. Fecha de las visitas del Perito Responsable y de los asesores.
  - c. Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad.
  - d. Procedimientos generales de construcción y control de calidad, utilizados en la obra.
  - e. Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de los trabajos.
  - f. Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra y de los subcontratistas que participen.
  - g. Fecha de iniciación de cada etapa de la obra.
  - h. Avances de la obra.
  - i. Incidentes y accidentes ocurridos.
  - j. Observaciones e instalaciones especiales del Perito Responsable y de los asesores.
- E. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original, el libro de bitácora, las memorias de cálculo, los planos As Built de la obra y conservar un juego de copias de estos documentos.
- F. Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de ésta, los manuales de operación y mantenimiento de los sistemas y equipos instalados y garantías de trabajos realizados.

**Artículo 30.** Son obligaciones de los Asesores, las siguientes:

Del Asesor en diseño estructural:

- A. Firmar e incluir el número de su Cedula Profesional, en las memorias de cálculo y planos estructurales de los diferentes componentes de la obra.
- B. Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para la seguridad estructural, establecidos en este Reglamento y demás instrumentos normativos aplicables a la especialidad
- C. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra, que pueda afectar la seguridad

estructural de la misma, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra.

- D. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento referentes a su especialidad, y/o a problemas estructurales que se presenten en la obra.

Del Asesor en diseño urbano y arquitectónico:

- A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones y lineamientos establecidos por la Secretaría, como parte del proceso de autorización del proyecto.
- B. Verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones relativas a:
  - a. El Plan o Programa Urbano aplicable y vigente.
  - b. Los lineamientos de diseño urbano a que está sujeta la autorización del proyecto.
  - c. En su caso, la aplicación de manera correcta de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.
- C. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra.
- D. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, o de la normativa aplicable, relativas a su especialidad.

Del asesor de Ingenierías, trazos y pavimentos:

- A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones y lineamientos establecidos por la Secretaría, en el proceso de autorización del proyecto.
- E. Asegurarse de que el trazo de la obra este correctamente realizado y que se hayan atendido las disposiciones y lineamientos que en esta materia estableció la Secretaría, como parte del proceso de autorización del proyecto.
- B. Asegurarse del correcto diseño de la estructura, base y carpeta de los pavimentos, así como de los niveles de rasante del mismo.
- C. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra que incumpla con sus propuestas, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra; y
- D. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, o de la normativa aplicable, relativas a su especialidad.

Del asesor en instalaciones y de instalaciones especiales:

- A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento, de la Legislación vigente y del ejercicio de la práctica profesional de la especialidad, relativas a la operación y funcionamiento de la infraestructura de la obra;
- B. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra que incumpla con sus

propuestas, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra; y

- C. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, o de la normativa aplicable, relativas a su especialidad.

Del asesor en estudios técnicos especializados: Estudios de impacto vial, impacto ambiental, impacto urbano, geológico o geotécnico, hidrológico o hidráulico y de mecánica de suelos.

- A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que se hayan cumplido las disposiciones establecidas por la Ley, por el presente Reglamento y en su caso por los Planes o Programas Urbanos aplicables, vigentes;
- B. Realizar los estudios de campo necesarios, suficientes, objetivos e imparciales, que permitan concluir y recomendar las adecuaciones o medidas de mitigación suficientes y necesarias, tanto al interior del proyecto como en su zona de influencia o de impacto;
- C. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra que incumpla con sus propuestas, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra; y
- D. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad, conforme a la legislación aplicable.

**Artículo 31.** En el caso de que las obras a realizarse solo cuenten con el Perito Responsable del Proyecto, éste asumirá las obligaciones y responsabilidades de todos los Asesores que requiriese el proyecto y la ejecución del mismo.

### **CAPITULO TERCERO.**

#### **De la terminación de funciones y responsabilidades de peritos y asesores.**

**Artículo 32.** Las funciones del Perito Responsable del Proyecto y de los Asesores de Obra terminarán cuando la Secretaría entregue la Constancia de terminación de la obra, o, para el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, cuando se reciba a conformidad las áreas de donación municipal.

En el caso de que se presentara un cambio, suspensión, abandono o retiro del Perito Responsable del Proyecto, antes de la entrega de la Constancia de terminación de la obra, o la recepción de las áreas de donación por parte del municipio, se deberá proceder de la siguiente manera:

- A. Se deberá avisar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal que el Perito Responsable suspende o retira su responsiva, así como entregar un reporte con el avance de la obra hasta este momento.
- B. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal ordenará la suspensión de la obra, cuando el Perito Responsable no sea sustituido en la forma inmediata y no permitirá la reanudación, hasta en tanto no se designe nuevo Perito Responsable, debidamente validado.
- C. El cambio de los Asesores de obra solo requerirá del aviso por escrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal.



El término de las funciones del Perito Responsable y asesores no los exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su participación en la obra.

Para los efectos del presente reglamento, la responsabilidad de los Peritos Responsables de los Proyectos y de los Asesores de Obra terminará un año después de que la autoridad municipal entregue la Constancia de terminación de la obra.

**Artículo 33.** La suspensión y en su caso, la pérdida de Registro de un Perito Responsable del Proyecto o de un Asesor de obra, podrá ser dictada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal cuando se presenten los siguientes casos:

- A. Cuando hayan obtenido su inscripción o registro proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presenten documentos falsificados o información manipulada o incorrecta.
- B. Cuando no hubieran cumplido sus obligaciones en los casos en que haya participado.
- C. Cuando proceda por efectos legales dictados por una autoridad competente.

### **TITULO TERCERO.**

#### **De las licencias, permisos y requisitos que se requieren para la ejecución de las obras.**

#### **CAPITULO PRIMERO. Consideraciones generales.**

**Artículo 34.** En el municipio de Montemorelos, Nuevo León todas las obras de construcción que se realicen, ya sean públicas o privadas, deberán contar con una licencia de construcción expedida por la Secretaría.

**Artículo 35.** De conformidad con lo planteado en el artículo 237 de la Ley, las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esa Ley, a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta a las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y a los reglamentos municipales en la materia, así como a atender las siguientes disposiciones:

- I. Sujetarse a los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;
- II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura y trazo correspondiente o prevista en los Planes o Programas Urbanos vigentes, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales, cañadas y escurrimientos pluviales;
- III. Sujetarse a la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable y en el Reglamento de Zonificación y uso del Suelo del Municipio de Montemorelos, Nuevo León;
- IV. En la autorización de nuevas construcciones ubicados en terrenos no comprendidos en un fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederán las superficies de terreno a favor del Municipio en los términos del artículo 212 de la Ley;
- V. Se pagarán los derechos y las cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda;

- VI. Ambos requisitos (IV y V) se tendrán por satisfechos si el terreno estuviera incluido en un fraccionamiento u otras formas a través de las cuales se hubieren cumplido tales obligaciones;
- VII. Las áreas libres de las edificaciones que no sean para vivienda unifamiliar, deberán ser arborizadas y ajardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;
- VIII. Contar con los accesos adecuados y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y de acuerdo a la zona donde se ubiquen, de acuerdo a lo planteado en los planes, programas o reglamentos urbanos aplicables. En los predios ubicados fuera de un fraccionamiento autorizado se realizarán las adecuaciones viales y señalamientos que se determinen en el estudio de movilidad emitido conforme lo dispuesto por el artículo 198 de la Ley;
- IX. Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran. Los edificios para uso diferente al habitacional unifamiliar mayores a 1,000 m<sup>2</sup> de construcción, -Mil- deberán contar con sistemas de generación autónoma de energía eléctrica;
- X. Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación;
- XI. Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las normas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por perito responsable, en términos del reglamento de construcción del Municipio y de otros reglamentos aplicables. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público, deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas con discapacidad, además de sistemas de seguridad contra incendios, incluidas escaleras y puertas de emergencia;
- XII. Realizarse bajo criterios de sustentabilidad, de tal forma que permitan un máximo confort para sus usuarios con el mínimo uso de los recursos naturales; en uso de energía, agua e iluminación;
- XIII. Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten dispendios y fugas. Los edificios para uso diferente al habitacional unifamiliar mayores a 500 m<sup>2</sup> de construcción -quinientos-, deberán contar con sistemas de captura de agua de lluvia y de reuso de la misma, todo bajo el enfoque del desarrollo sustentable;
- XIV. Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a las Leyes aplicables; y
- XV. En los casos de instalación y construcción de anuncios espectaculares, unipolares, y cualesquier otro colocado sobre azoteas, por seguridad y protección, deben contar con una memoria de cálculo estructural firmada por un profesional responsable que garantice una resistencia mínima de los componentes físicos de soporte de estos anuncios de 143 Km./hr contra el viento.

En los casos en que se requiera la evaluación de impacto urbano regional a que se refiere el artículo 190 de la Ley, se deberá contar adicionalmente con la autorización respectiva favorable.

**Artículo 36.** Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la Secretaría, en la etapa de solicitud de Factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo, solicitará al interesado un dictamen que contenga las medidas y obras de mitigación que se aplicarán al proyecto, el cual deberá ser elaborado por un

profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por la Dirección de Protección Civil del municipio.

En los predios donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones que se pretendan.

**Artículo 37.** Las construcciones, para los efectos del presente Reglamento, tendrán la siguiente clasificación:

**Según su origen:**

- A. Obra Pública; y
- B. Obra Privada.

**Según su alcance:**

- a. Obras nuevas de edificación;
- b. Obras para la remodelación, ampliación o demolición de construcciones o edificaciones;
- c. Obras para la conservación de construcciones o edificaciones;
- d. Obras para la seguridad y sanidad de predios, lotes y construcciones o edificaciones;
- e. Obras viales o de Infraestructura urbana; y
- f. Obras varias.

**Según su tipo y tamaño:**

- I. Demoliciones;
- II. Excavaciones, despalmes o movimientos de tierra;
- III. Bardas y Vivienda unifamiliar hasta 100 metros cuadrados de construcción, o reparaciones menores;
- IV. Autoconstrucción o construcción progresiva de vivienda unifamiliar, hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de las licencias de construcción solicitadas bajo este esquema exceda de 200 metros cuadrados;
- V. Vivienda unifamiliar mayor de 100 metros cuadrados;
- VI. Vivienda multifamiliar, comercio, o servicios hasta 200 Mt<sup>2</sup> de construcción;
- VII. Vivienda multifamiliar, comercio, servicios y equipamientos de 200 a 500 Metros cuadrados de construcción;
- VIII. Vivienda multifamiliar, comercio, servicios y equipamientos mayores de 500 Mt<sup>2</sup> de construcción;
- IX. Industrial, de cualesquier tamaño;
- X. Obras viales o de infraestructura, de cualesquier tamaño;
- XI. Anuncios de los tipo pendones, de marquesina, y pintados o sobrepuestos en fachadas;
- XII. Anuncios espectaculares, unipolares y/o auto-soportados;
- XIII. Uso u ocupación de vía Pública;
- XIV. Plantas o Instalaciones para el almacenamiento o carga de gases o combustibles, plantas de bombeo o compresión; y
- XV. Otros.

**Artículo 38.** En el municipio de Montemorelos, Nuevo León, se prohíben los siguientes usos de edificación o construcción: Cabaret, Restaurant Bar con baile de tubo

denominado table dance, salas de masaje no terapéuticos, Juegos de mesa, Máquinas tragamonedas, casa de apuestas, casa de juego, centro de apuestas, casinos y similares.

**Artículo 39.** Serán incompatibles con los usos residenciales aquellos usos comerciales, de servicios o de microindustria inofensiva hasta de 10 empleados, clave 4.1., que amenacen y no resuelvan o minimicen sus efectos en los aspectos referentes a la seguridad, la salud, la integridad de las personas, la disponibilidad de los servicios públicos y la movilidad y por tanto se negará el permiso respectivo o bien, se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo. Lo anterior se aplicará de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 77 fracción VI, 78 y 79 del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del municipio de Montemorelos, Nuevo León.

Los usos de suelo de industria ligera o pesada, claves 4.2.1., 4.2.2., 4.2.3., y 4.2.4., son incompatibles con los usos habitacionales.

**Artículo 40.** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras, requerirán previamente contar con un dictamen de impacto urbano regional, establecido en el artículo 190 de la Ley, mismo que debe ser formulado por la Secretaría Estatal:

- I. Proyectos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal con más de 650 viviendas y desarrollos de uso diferentes a la habitacional con un área vendible mayor a 80,000 m<sup>2</sup>-Ochenta Mil Metros Cuadrados;
- II. Construcción o ampliación de vialidades primarias u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que se realicen en más de un Municipio;
- III. Plantas de almacenamiento de combustibles de gasolina, diesel, gas licuado de petróleo y gas natural, para servicio público o privado;
- IV. Equipamientos educativos, de salud, abasto, y recreación que brinden servicios regionales o cualquiera que supongan la concentración en un mismo momento de más de 3,000 personas;
- V. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles y aeropuertos; y
- VI. Construcción de industrias que utilicen o generen residuos peligrosos.

**Artículo 41.** Los dictámenes de impacto urbano regional se presentarán a la Secretaría Estatal, la que de acuerdo con la Ley, dispondrá de un plazo no mayor de treinta días hábiles para emitir el dictamen correspondiente.

**Artículo 42.** Los dictámenes de impacto urbano regional establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como a que los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos sean sufragados por el promovente, por ello, los dictámenes de impacto urbano regional se otorgarán atendiendo a:

- I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate;
- II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulica, de alcantarillado y eléctricas de los centros de población;
- III. Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona o región de que se trate;
- IV. Preservar los recursos naturales y la calidad del medio ambiente, en los términos de la Ley aplicable en la materia; y
- V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

Las condiciones o requisitos impuestos a los proyectos podrán ser temporales, económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, uso y servicios, entre otros aspectos.

**Artículo 43.** La ejecución de obras de construcción se sujetará a los siguientes requisitos:

- I. Obtener la licencia o autorización correspondiente del Municipio;
- II. Cumplir con el pago de los derechos originados por la prestación de los servicios de las autoridades y dependencias municipales y demás contribuciones que se causen;
- III. En su caso, ceder al Municipio las áreas que establece la Ley, según el tipo de acción urbana de que se trate;
- IV. Ejecutar, a su costo, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que requieran para su adecuado funcionamiento; y
- V. Contar con la autorización respectiva favorable del Estudio de Impacto Urbano Regional presentado.

**Artículo 44.** Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la secretaría, en la etapa de solicitud de la licencia de uso de suelo, solicitará al interesado un dictamen que contenga las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionalista especialista en el tema o un técnico autorizado por la Dirección de Protección Civil del municipio.

En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.

Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia de uso de suelo, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Coordinación de Protección Civil Municipal para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

**Artículo 45.** Los usos del suelo considerados peligrosos para la integridad física de los ocupantes del predio y colindantes solo podrán obtener la licencia de construcción cuando cuenten con la aprobación por escrito de las autoridades competentes a nivel Estatal y/o Federal.

Las áreas con instalaciones de riesgo son aquellas en que se manejan o pretendan manejar alguna de las sustancias consideradas como altamente riesgosas que aparecen en el Primer Listado de Actividades Altamente Riesgosas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990, así como en el Segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de mayo de 1992, en las cantidades de reporte que en dichas listas se definen.

Los propietarios poseedores o desarrolladores de los predios donde se pretenda desarrollar este tipo de actividades peligrosa o de riesgo, deberán presentar al municipio, al momento de solicitar los permisos o licencias de construcción correspondiente, las autorizaciones de las autoridades Federales o Estatales que corresponda.

**Artículo 46.** Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de cinco años.

El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley.

El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley.

Las plantas de almacenamiento para derivados del petróleo, con capacidad mayor a cien mil barriles, respetarán las distancias de resguardo mínimas para proteger a la población y variarán de acuerdo al nivel de riesgo de los diversos productos, entre ciento cincuenta y cuatrocientos metros.

**Artículo 47.** Tratándose de solicitud para licencias de construcción para obras Tipos VII, VIII y IX, se requerirá la presentación del estudio de movilidad, cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

Asimismo, tratándose de edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10-diez o más cajones de estacionamiento, para la autorización de su construcción o de la licencia de uso de edificación será requisito que se presente con la solicitud correspondiente, el estudio de movilidad.

Los estudios de movilidad deberán cumplir con los alcances establecidos en el artículo 198 de la Ley.

Los comercios, lugares de servicios y equipamientos que tengan una superficie mayor a 500 m2 de construcción, conforme al estudio de movilidad previsto en el artículo 198 de la Ley, deberán contar con zonas de carga y descarga de mercancías, de zonas de ascenso y descenso de pasajeros visitantes, así como en su caso, de zonas para el estacionamiento de vehículos de reparto.

**Artículo 48.** Los Conjuntos Urbanos deberán de cumplir con las normas básicas que aparecen en el artículo 226 de la Ley.

**Artículo 49.** Las actividades a desarrollar dentro de las edificaciones, deberán cumplir con lo establecido en el numeral **5.4 de la NOM-081-SEMARNAT-1994**, la cual establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido.

## **CAPITULO SEGUNDO. De los tramites y licencias.**

**Artículo 50.** Para los efectos de este Reglamento, los tramites a realizar para la autorización de los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación, de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, serán los siguientes y deberán ser resueltos por la Autoridad Municipal en los plazos aquí señalados. La Secretaría podrá establecer una etapa previa de revisión de proyectos y de su documentación entregada, la cual no tendrá tiempo máximo de duración.

- I. **Factibilidad de uso de suelo en predios urbanos:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- II. **Licencia de uso del suelo:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- III. **Fijación de lineamientos generales de diseño Arquitectónico:** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- IV. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Vivienda unifamiliar hasta 100 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles; En el caso de **vivienda unifamiliar** y tramitado por las **personas físicas** poseedoras o propietarias, se dictaminará en un plazo no mayor a 3-tres días hábiles.
- V. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Vivienda unifamiliar mayor de 100 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles; En el caso de **vivienda unifamiliar** y tramitado por las **personas físicas** poseedoras o propietarias, se dictaminará en un plazo no mayor a 3-tres días hábiles.
- VI. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Conjunto Urbano de Vivienda multifamiliar hasta 200 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- VII. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Conjunto Urbano de Vivienda multifamiliar mayor de 200 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- VIII. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Comercio, Servicios y/o equipamientos hasta 200 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- IX. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Comercio, Servicios y equipamientos de 200 m2 a 500 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- X. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Comercio, Servicios y equipamientos mayor de 500 m2:** Tiempo máximo de respuesta de 15-diez días hábiles.
- XI. **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción. Industria, cualesquier tamaño.:** Tiempo máximo de respuesta de 15-diez días hábiles.
- XII. **Permiso para realizar reparaciones menores:** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- XIII. **Permiso para ocupar o realizar obras en la vía pública:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XIV. **Prórrogas para terminación de las obras:** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- XV. **Constancia de terminación de obras, en general:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XVI. **Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles:
- XVII. **Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XVIII. **Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- XIX. **Constancia de terminación de obras en la Vía Pública:** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- XX. **Licencia de uso de edificación. Obra Nueva:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXI. **Licencia de uso de edificación. Edificación existente:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.

- XXII. **Licencia de construcción y/o regularización de vivienda popular ubicada en zona de regularización de la tenencia de la tierra:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXIII. **Asignación, Corrección o Certificación de Número Oficial:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXIV. **Alineamiento vial:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXV. **Certificación de planos:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXVI. **Permiso de demolición:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXVII. **Permiso para excavaciones, despalmes y movimientos de tierra:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXVIII. **Licencia para remodelación de fachada:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXIX. **Licencia de Construcción para Barda:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXX. **Licencia de Construcción para Antenas:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXXI. **Solicitud de Acceso a la Información Pública de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Montemorelos, Nuevo León:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXXII. **Recurso de revisión Edificaciones:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXXIII. **Denuncia Pública Edificaciones:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXXIV. **Instalación de ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables u otros similares.** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXXV. **Instalación o modificación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico.** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XXXVI. **Permiso para repartir folletos o volantes en la vía pública.** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- XXXVII. **Permiso para transmitir mensajes sonoros en la vía pública.** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- XXXVIII. **Permiso para colocar mantas o pendones en la vía pública.** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles.
- XXXIX. **Permiso para colocar anuncios publicitarios en fachadas o azoteas.** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles.
- XL. **Permiso para colocar anuncios unipolares o espectaculares.** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.

**Artículo 51.** De acuerdo con el artículo 60 de la Ley Federal y siempre y cuando el solicitante hubiese cumplido con la totalidad de los requisitos establecidos para el trámite y se le hubiese dado un número de trámite o expediente, aplicará la negativa ficta a lo solicitado, en los casos en que la Secretaría no resuelva las solicitudes recibidas de acuerdo a los plazos planteados en el artículo anterior.

**Artículo 52.** Cuando se reciban solicitudes incompletas para algún trámite de licencias o permisos, la Secretaría deberá actuar conforme a lo previsto en los artículos 400 y 401 de la Ley.

**Artículo 53.** De acuerdo con el artículo 212 de la Ley, las construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado deberán ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:



- I. Los predios habitacionales unifamiliares cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.  
En el caso de que la vivienda unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 –trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente.
- II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.
- III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones.
- IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de la Ley.
- V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de la Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de tres meses. El dinero producto de estos pagos, deberá atender lo dispuesto en el artículo 153 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Montemorelos, Nuevo León.

Tratándose de cesión, ésta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

**Artículo 54.** La Secretaría otorgará licencias de construcción, sólo en predios, lotes o fracciones que hayan resultado de la incorporación efectuada con autorización de la autoridad competente, así como en los lotes con las dimensiones mínimas que marca la Ley, Planes o programas, este Reglamento y demás disposiciones de la materia. La licencia otorgada no significa la aprobación técnica del método o procedimientos de construcción, ni de los materiales a emplear, ya que esto será responsabilidad del propietario, poseedor o desarrollador del proyecto y de su relación contractual con el Perito Responsable de la Obra.

**Artículo 55.** Las obras ejecutadas sin el permiso de la autoridad municipal se suspenderán y clausurarán, conforme a los procedimientos previstos en este Reglamento, además, se le aplicarán a los responsables de las mismas las sanciones a que haga lugar, de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables.

Para la regularización de una obra realizada sin permiso, el propietario, poseedor o desarrollador deberá obtener las licencias requeridas, con la aclaración en el trámite de que se trata de una regularización. Para estos casos, además del pago de los derechos que correspondan, se le aplicarán las sanciones económicas que correspondan. En el caso de las obras que se pretenda regularizar no cumplan con las normas y lineamientos planteadas en los Planes y Programas o en los reglamentos municipales aplicables, se deberá dictaminar su demolición.

Toda regularización de construcciones realizadas sin las licencias o permisos correspondientes, solo podrán regularizarse a través de la Secretaría, cumpliendo con todas las normas y lineamientos establecidos en el presente Reglamento.

**Artículo 56.** Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en materia de permisos y licencias de construcción lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten, así como de los métodos y procedimientos constructivos que utilicen para la ejecución de las obras.

**Artículo 57.** La licencia de construcción fraccionada se podrá tramitar en dos partes desfasadas en el tiempo:

En la primera parte, el interesado solicitará a la autoridad Municipal competente la autorización de la licencia de construcción.

En la segunda parte, se podrá diferir hasta por 180-ciento ochenta días naturales, la inscripción de la licencia autorizada, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Se permitirá la licencia de construcción fraccionada en los siguientes casos:

- I. En los fraccionamientos simultáneos de cualquier tipo, cuando se realizan las construcciones, en forma simultánea con la urbanización y no se tienen los expedientes catastrales de los lotes individualizados; Para tramitar la primera parte de la licencia de construcción, se utilizará como respaldo el expediente catastral del predio antes de fraccionarlo.
- II. En los conjuntos urbanos y construcciones de cualquier tipo, que requieren de la autorización de la licencia de construcción y adicionalmente la autorización del Proyecto de Ventas en Condominio; En este caso la segunda parte se cumplirá al inscribir el proyecto de ventas en condominio; ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

**Artículo 58.** La licencia y demás permisos referentes a la construcción de inmuebles podrán ser revocados por la Secretaría, cuando éstos hayan sido obtenidos con base a información y documentos falsos o erróneos y/o por incumplimiento de Planes y/o Programas Urbanos aplicables y a los demás casos señalados por las Leyes aplicables.

**Artículo 59.** Una copia de los planos registrados y la licencia de construcción deberá conservarse en las obras durante la ejecución de estas y estar a disposición de las supervisiones de la Secretaría.

**Artículo 60.** El interesado podrá solicitar modificar el proyecto ejecutivo arquitectónico, y en su caso a la autorización del proyecto de ventas en condominio, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas. Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas por el desarrollador en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

**Artículo 61.** Aun cuando no se hayan concluido las obras de edificación, la Secretaría podrá autorizar los proyecto de ventas en condominio para con ello iniciar con las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes privativos, porciones, locales o departamentos, previstos para su venta, siempre y cuando se otorgue una garantía hipotecaria o fianza suficiente, a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por esta autoridad, misma que se calculara sobre el valor total de las obligaciones faltantes por realizarse, más un 20% (veinte por ciento) de dicho valor. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras a ejecutar. Esta garantía solo podrá retirarse cuando el municipio otorgue la constancia de terminación de las obras.

**Artículo 62.** En la autorización de edificaciones, el número de cajones de estacionamiento requeridos para los proyectos de edificación serán los que resulten de la aplicación de la tabla que aparece en el artículo 105 del Reglamento de Zonificación y uso del Suelo del Municipio de Montemorelos, Nuevo León, cantidad que podrá disminuir como medida de flexibilidad de acuerdo a lo señalado en el artículo 106 del ya señalado anteriormente Reglamento de Zonificación.

El solicitante podrá prever mayor número de cajones, si así lo desea, en función de la ubicación y características del proyecto a desarrollar.

**Artículo 63.** Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

- I. En Construcciones aisladas y conjuntos urbanos que se autoricen para desarrollarse en una etapa, la **factibilidad de uso de suelo**, la **fijación de lineamientos generales** de diseño arquitectónico, el **proyecto arquitectónico**, y en su caso el **plano de rasantes**, no generarán derechos adquiridos y estarán vigentes hasta en tanto, lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo Urbano, Atlas de Riesgo, y demás disposiciones legales aplicables no las contravengan. Lo anterior aplica en el caso de que no se haya solicitado el permiso del **Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación**.
- II. El proyecto Ejecutivo arquitectónico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.
- III. La licencia de uso de la edificación perderá vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.
- IV. Tratándose de Construcciones aisladas y conjuntos urbanos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:
  - a) Se tramitará para todo el conjunto urbano, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, el proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto arquitectónico, que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables, no las contravengan.
  - b) El proyecto ejecutivo, tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.
  - c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos y en consecuencia las rasantes que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

**Artículo 64.** El interesado, previo al vencimiento de la licencia podrá solicitar una prórroga en la terminación de los trabajos, solo en una sola ocasión, debiendo pagar todos los derechos municipales adicionales que correspondan. La prórroga se tramitará ante la Secretaría y se podrá otorgar hasta por el término de 2 años.

La Secretaría, previo a la expedición de la prórroga solicitada ordenará una visita de inspección a fin de verificar el cumplimiento del Plano autorizado, velando en todo momento que se respeten las disposiciones de carácter general vigentes al momento de su expedición.

### **CAPITULO TERCERO.** **De las obras que no requieren permiso.**

**Artículo 65.** Las obras que no requieren permiso de la autoridad Municipal para ejecutarse son:

- I. Reposición y reparación de pisos;
- II. Aplicación de pintura y revestimientos interiores;
- III. Aplicación de pintura exterior;
- IV. Reparaciones dentro del predio de tuberías, equipos, instalaciones eléctricas, etc.;
- V. Colocación de muros divisorios interiores;
- VI. Impermeabilización y reparación de azoteas;
- VII. Cambio y colocación de puertas, ventanas o vidrios, sin alterar el tamaño ni la forma de los vanos exteriores;
- VIII. Construcciones provisionales para uso de oficinas de venta, bodegas de obra, caseta de construcción y lo servicios sanitarios portátiles; y
- IX. Obras urgentes para prever derrumbes, desprendimientos o colapsos de losas o estructuras que pudieran causar daños a personas o edificaciones colindantes.

Para estos casos, solo se deberá notificar a la Secretaría de su ejecución, dentro de las 72 horas siguientes al inicio de los trabajos.

### **CAPITULO CUARTO.** **De los requisitos para solicitar licencias de construcción.**

**Artículo 66.** Los requisitos y documentación que requiere cada uno de los trámites y permisos señalados en el artículo 50 anterior, se presentan en el cuadro que aparece como Anexo 1 de este reglamento.

**Artículo 67.** Si el dictamen elaborado por la Secretaría descalifica la solicitud presentada, se notificará al solicitante para los efectos que establezcan la Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento. Si el dictamen recomienda autorizar lo solicitado, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción solicitado, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León.

**Artículo 68.** Las solicitudes de factibilidad de uso del suelo y la Fijación de lineamientos generales de diseño Arquitectónico, podrán solicitarse de manera conjunta.

Las licencias de uso de edificación para un inmueble existente, solo podrán solicitarse después de contar con la factibilidad de uso del suelo, la Fijación de lineamientos generales de diseño Arquitectónico y el proyecto arquitectónico específico de dicho inmueble.

Las licencias de uso de edificación para un inmueble nuevo solo podrán solicitarse después de contar con la Constancia de Obra Terminada correspondiente.

La Constancia de obra terminada servirá para iniciar el cómputo de tiempo de un año, para que cese la responsabilidad del Perito Responsable de obra y de los Asesores.

**CAPITULO QUINTO.**  
**De la terminación de las obras.**

**Artículo 69.** En todos los casos de licencias o permisos de construcción de los tipos I, II, VII, VIII, IX, X Y XII, el propietario, poseedor o desarrollador y el perito responsable de la obra, juntos o por separado, deberán entregar a la Secretaría el escrito de notificación de obra terminada, donde el perito dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión y asesoría, cumplimiento con las normas vigentes aplicables y las normas que la ingeniería exige y que la obra fue desarrollada conforme al proyecto autorizado, cumpliendo con las normas y condicionantes establecidos en el instructivo de la licencia otorgada.

**Artículo 70.** En todos los casos y antes de expedir la Constancia de Obra Terminada, la Secretaría deberá realizar una visita de inspección a la obra para asegurarse que la obra fue ejecutada de acuerdo con el proyecto autorizado.

En el caso de que la obra presente diferencias o haya incumplido con el proyecto autorizado, se notificará por escrito al propietario, poseedor o desarrollador del proyecto, para efectos de que subsane las diferencias encontradas y regularice la edificación en lo que pueda ser regularizado y/o complete los posibles trabajos no ejecutados y/o demuela los excedentes de construcción encontrados. Todo lo anterior, acompañado de las multas o sanciones económicas a que haga lugar.

**Artículo 71.** El escrito de notificación de obra terminada servirá para:

- I. Iniciar el cómputo de tiempo de 1-año para que cese la responsabilidad del Perito Responsable de la Obra, o antes si el propietario o poseedor hiciere cambios, reformas, agregados, cambie el uso del suelo, o someta la estructura a cargas distintas a las de diseño, sin el consentimiento del profesionista.
- II. Para autorizar el uso u ocupación del inmueble y expedir la Licencia de Uso de la Edificación correspondiente.

**Artículo 72.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente, a través de la licencia de Uso de la Edificación. Para darles un uso o aprovechamiento distinto al originalmente aprobado se deberá tramitar y obtener una nueva licencia de Uso de la Edificación.

**TITULO CUARTO.**  
**De las normas en las edificaciones en materia de accesibilidad universal,  
seguridad, salud y medio ambiente de trabajo.**

**CAPITULO UNICO.**  
**Disposiciones.**

**Artículo 73.** Todas las construcciones que se realicen en el municipio de Montemorelos, Nuevo León, deberán cumplir con las normas oficiales mexicanas en materia de seguridad, salud y medio ambiente de trabajo vigentes, en especial la **NOM-001-STPS-2008**, la **NOM-025-STPS-2008**, la **NOM-026-STPS-2008**, la **NOM-031-STPS-2011**, la **NOM-034-STPS-2016**, la **NOM-008-SEGOB-2015** y la **NOM-030-SSA3-2013**, o las que las substituyan, las que se aplicarán de acuerdo al uso específico de cada inmueble, así como a la norma mexicana en materia de accesibilidad **NMX-R-050-SCFI-2006** o la que la substituya. Las edificaciones en las que corresponda deberán

cumplir además con la instalación de los equipos, sistemas o elementos necesarios para prevenir y controlar la contaminación ambiental que pudiesen generar, de acuerdo con estas mismas normas oficiales y demás normatividad aplicable.

**Artículo 74.** Como complemento a las normas señaladas en el artículo anterior, pero sin que su aplicación signifique la modificación, sustitución y/o la no aplicación de las mismas, las construcciones que se destinen al “uso público” deberán atender los siguientes puntos:

- A. La Secretaría podrá establecer para cada caso en específico, restricciones adicionales para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos, así como las características, normas y tipos para las rampas de servicio a personas con discapacidad;
- B. Los estacionamientos públicos y privados deberán destinar por lo menos un cajón de estacionamiento por cada veinticinco o fracción, a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicados lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.00 por 3.80 metros;
- C. En los sanitarios de uso público se deberá destinar, por lo menos, un espacio para excusado por cada diez o fracción, a partir de cinco, para uso exclusivo de personas con discapacidad. En estos casos, las medidas del espacio para excusado serán de 1.70 por 1.70 metros y deberán colocarse pasamanos y otros dispositivos que establezcan las Normas correspondientes señaladas en el artículo 73 anterior;
- D. Los sanitarios deberán ubicarse de manera que no sea necesario para cualquier usuario subir o bajar más de un nivel o recorrer más de 50 metros para acceder a ellos;
- E. Los sanitarios deberán tener pisos impermeables y antiderrapantes y los muros de las regaderas deberán tener materiales impermeables hasta una altura de 1.50 metros;
- F. Las puertas de acceso, intercomunicación y salida deberán tener una altura de 2.10 m cuando menos; y una anchura de 0.90 a 1.20 metros y nunca podrán ser menores a las dimensiones mínimas que se establezcan en las Normas correspondientes aplicables;
- G. Las puertas corredizas, las de doble abatimiento, principalmente de cristal con vista a ambos lados, se recomiendan fabricadas con vidrio templado inastillable, plástico, acrílico o poli-carbonato;
- H. Las circulaciones horizontales como corredores, pasillos y túneles, deberán cumplir con una altura mínima de 2.10 metros y con una anchura no menor de 1.20 metros y nunca podrán ser menores a las dimensiones mínimas que se establezcan en las Normas correspondientes aplicables;
- I. Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aún cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con un ancho mínimo de rampas de 0.90 metros.
  - a) Las escaleras contarán con un máximo de quince peraltes entre descansos;
  - b) El ancho de los descansos deberá ser, cuando menos, igual a la anchura de la escalera;
  - c) La huella de los escalones tendrá un ancho mínimo de 25 centímetros, para lo cual la huella se medirá entre las proyecciones verticales de dos narices contiguas;
  - d) El peralte de los escalones tendrá un máximo de 18 centímetros y un mínimo de 10 centímetros, excepto en escaleras de servicio de uso limitado, en cuyo caso el peralte podrá ser hasta de 20 centímetros;

- e) Las medidas de los escalones deberán cumplir con la siguiente relación: “dos peraltes más una huella sumarán cuando menos 61 centímetros, pero no más de 65 centímetros;
  - f) En cada tramo de una misma escalera, la huella y peraltes conservarán siempre las mismas dimensiones reglamentarias;
  - g) Todas las escaleras deberán contar con barandales en por lo menos uno de sus lados, a una altura de 0.90 metros, medidos a partir de la nariz del escalón y diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos;
  - h) Las escaleras ubicadas en cubos cerrados en edificaciones de cinco niveles o más, tendrán puertas hacia los vestíbulos en cada nivel, con un ancho mínimo de 0.90 metros, o las dimensiones y demás requisitos que se establecen en la reglamentación de seguridad aplicable;
  - i) Las escaleras de caracol se permitirán solamente para comunicar locales de servicio y deberán tener un diámetro mínimo de 1.20 metros;
  - j) Las escaleras compensadas deberán tener una huella mínima de 25 centímetros, medida a 40 centímetros del barandal del lado interior y un ancho máximo de 1.50 metros. Este tipo de escaleras estarán prohibidas en edificaciones de más de cinco niveles;
- J. Las rampas peatonales que se proyecten en cualquier edificación deberán tener una pendiente máxima de 10%, deberán contar con pavimentos antiderrapantes, barandales en uno de sus lados por lo menos y con las anchuras mínimas que se establecen en las normas aplicables;
- K. Los elevadores en los edificios públicos deben tener como dimensiones mínimas, las siguientes: en las puertas un claro total libre mínimo de 0.95 metros y 2.13 metros de altura, 1.55 metros de profundidad por 1.70 metros de ancho, con la finalidad de permitir que una silla de ruedas pueda girar con facilidad, así como poder introducir una camilla de emergencia. Deben contar con pasamanos, y las puertas deben estar provistas de cantos sensibles a obstáculos, así como celdas fotoeléctricas con el fin de evitar accidentes a las personas con discapacidad o que circulan con lentitud y/o dificultad. Además, frente a los accesos al elevador, en todos los niveles, deben de contar con una superficie libre de 1.50 X 1.50 metros;
- L. Las salidas de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o áreas exteriores comunicadas directamente con ésta, adicional a los accesos de uso normal y que se requerirá cuando la edificación se encuentre en riesgo mayor y se requiera realizar un rápido desalojo;
- M. Las salidas de emergencia deberán cumplir con las siguientes disposiciones mínimas, pero siempre cumpliendo con las disposiciones establecidas en las Normas de seguridad aplicables:
- a) Las salidas de emergencia serán de igual dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras a que se refiere en los puntos anteriores;
  - b) No se requerirán escaleras de emergencia en las edificaciones de hasta 20 metros de altura, cuyas escaleras de uso normal estén ubicadas en locales en planta baja abiertos al exterior en por lo menos uno de sus lados;
  - c) Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación, sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas; y
  - d) Las puertas de salidas de emergencia deberán contar con mecanismos que permitan abrirlas desde dentro mediante una operación simple de empuje.

- N. En las salas de conferencias, auditorios, teatros o cines, deben reservarse el espacio para sillas de ruedas en una zona periférica fuera del área de circulación. Asimismo, deberá tenerse acceso al estrado mediante rampas o ascensores especiales para discapacitados;
- O. Las bibliotecas de estantería abierta deben contar con una separación mínima de 120 centímetros entre los anaqueles para que facilite el uso a personas con discapacidad;
- P. Los espacios escolares deben construirse libres de barreras en aulas y áreas administrativas, considerándose para alumnos en sillas de ruedas, dimensiones especiales para el acceso y uso de laboratorios, bibliotecas, etc.; y
- Q. En supermercados y tiendas de autoservicio, se contará con un mínimo de 2 unidades eléctricas móviles individuales, que permitan el libre desplazamiento de las personas con necesidades especiales dentro de estos establecimientos.

El cumplimiento de los anteriores puntos no exime al propietario, poseedor o desarrollador de los inmuebles, el atender y cumplir puntualmente con las normas de seguridad aplicables en el Estado de Nuevo León, tanto de nivel federal como estatal.

**Artículo 75.** Las construcciones o edificaciones deberán de cumplir los siguientes lineamientos mínimos de seguridad:

- A. Todos los edificios o locales que alberguen más de cien personas al mismo tiempo deberán tener salidas de emergencia. Estas deberán estar colocadas de tal suerte que nadie pueda estar a más de 40, cuarenta metros de distancia de ellas;
- B. Todas las puertas de locales públicos deberán abrir hacia fuera;
- C. Todos los edificios de veinticinco metros de altura o más deberán tener en la azotea, luces exteriores de aviso en sus esquinas superiores;
- D. En sótanos para estacionamiento se deberá contar con un cárcamo pluvial o una salida para posibles inundaciones;
- E. En edificios de más de una planta que tengan ventanas hasta el piso deberán cuando menos tener un barandal de protección a los 90 centímetros de altura y las puertas y ventanales contar con señales para advertir su presencia; y
- F. Los tanques de gas L.P. estacionarios y calentadores de agua de gas, deberán colocarse azoteas o en patios exteriores bien ventilados.

**Artículo 76.** Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o materiales durante la ejecución de las obras deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad. Solo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando estos hayan sido diseñados, construidos y montados por personal especializado y que cuente con barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volteo, cumpliendo con todas las medidas de seguridad aprobadas por el Perito Responsable de Obra o el Asesor correspondiente.

## **TITULO QUINTO.**

### **De la ocupación de las vías públicas y otros bienes de uso público.**

#### **CAPITULO PRIMERO. Disposiciones generales.**

**Artículo 77.** Las vías públicas comprenden el conjunto de autopistas, carreteras, libramientos, caminos, avenidas, calles, andadores y cualquier otra vía o bien del dominio público, por la cual se trasladan las personas y/o sus mercancías, permitiendo



la integración entre ellas y el acceso a los lotes o predios. El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial de la misma.

No deberán existir barreras arquitectónicas o desniveles en las banquetas, con la finalidad de que las personas con discapacidad puedan hacer uso de la vía pública sin limitaciones. Tampoco se permitirán entradas o salidas de vehículos en los ochavos.

**Artículo 78.** De común acuerdo con lo planteado por el artículo 167 de la Ley, las vías públicas del municipio de Montemorelos, Nuevo León, son inalienables, intransmisibles, inembargables e imprescriptibles.

**Artículo 79.** De común acuerdo con lo planteado en el artículo 75 de la Ley Federal, el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público en el municipio, deberá sujetarse, entre otras, a las siguientes directrices:

- A. Prevalecerá el interés general sobre el particular;
- B. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;
- C. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y la libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;
- D. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;
- E. Se promoverá la comodidad y seguridad en el Espacio Público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables;
- F. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano;
- G. En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables;
- H. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;
- I. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del Espacio Público solo confieren a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para un uso definido; y
- J. En caso de tener que utilizar suelo destinado a Espacio Público para otros fines, la autoridad municipal tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.

**Artículo 80.** Todo inmueble consignado como vía pública o espacio público en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las dependencias del Municipio, en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá, salvo prueba en contrario, que es vía pública y pertenece al propio Municipio. Los inmuebles que aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público en un plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente, solo por este hecho se considerarán como uso del dominio público del propio municipio, en la forma establecida por las leyes aplicables.

**Artículo 81.** El Municipio no estará obligado a expedir alineamiento y autorización del uso del suelo, número oficial, permiso de construcción, ni orden de autorización para instalación de servicios públicos, en predios con frente a vías públicas, si estas no se ajustan a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes y cumplen con la normativa que se establece en este reglamento.

## **CAPITULO SEGUNDO.**

### **Del uso de las vías y el espacio público.**

**Artículo 82.** Se requiere autorización expresa de la Secretaría para realizar cualesquier trabajo u obra pública o privada en la vía pública y/o el espacio público, para la ocupación parcial o total de su superficie, subsuelo o espacio aéreo, así como para depositar o colocar en ella, materiales u objetos, salvo en los casos que este Reglamento lo establece. La Secretaría, al otorgar autorización para las obras mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, de modo que al ejecutarse los trabajos, sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía o espacio público en el área que en base del programa de obra haya presentado el interesado y únicamente por el tiempo y horario autorizado. Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía o espacio público, o al pago de su importe, cuando el Municipio tuviese que realizarlos. En ambos casos la Secretaría solicitará la garantía que el Municipio asigne, hasta recibir a su entera satisfacción los trabajos realizados.

En el sitio de la obra o en la ocupación de vías o espacios públicos, siempre se deberá tener un ejemplar de las autorizaciones y permisos municipales correspondientes.

**Artículo 83.** No se autorizarán a los particulares el uso de la vía pública en los siguientes casos:

- A. Para aumentar el área de un predio o de una construcción.
- B. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas, y talleres de reparación de vehículos.
- C. Para colocar instalaciones de cualquier tipo que no sea parte de las acometidas o descargas de un servicio público.
- D. Para la colocación de escalones o rampas para el acceso peatonal o vehicular a los predios.
- E. Para la colocación de anuncios, estructuras, soportes o parte de los mismos.
- F. Para conducir líquidos por su superficie.
- G. Para depósito de materiales, productos, basura y otros desechos.
- H. Para instalaciones de cualquier tipo de cableado sobre postes de las empresas prestadoras de servicios en el Municipio, que provocan una saturación y un impacto visual indeseable, salvo que se ubiquen en cualesquier zona fuera de la zona de Conservación, donde resulte técnicamente imposible las canalizaciones subterráneas.
- I. Para fines contrarios al interés público, según las leyes, reglamentos y disposiciones de observancia general.

**Artículo 84.** Los permisos o concesiones que la autoridad Municipal otorgue para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o cualesquiera otros bienes de usos comunes o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio. Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio al libre, seguro y expedito tránsito de vehículos o personas, del acceso a los predios colindantes, de la operación y funcionamiento de los servicios públicos instalados, o en general de cualesquiera de los fines a que están destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía o espacio público se entenderá condicionado a la observancia del presente capítulo, aunque este señalamiento no se exprese de manera explícita.

Cuando así se requiera y como parte del permiso otorgado por la autoridad, se incluirá la colocación de la señalización necesarias para evitar cualquier tipo de accidente.

**Artículo 85.** Toda persona o institución que ocupe la vía pública con obras, instalaciones, materiales o cualquier tipo de bien, sin el permiso correspondiente, estará obligada a retirarlos por su exclusiva cuenta cuando la autoridad se lo requiera, haciéndose asimismo acreedor a la aplicación de las sanciones correspondientes.

**Artículo 86.** En casos de emergencias o fuerza mayor las empresas prestadoras de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras urgentes o de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo no mayor a tres días hábiles, a partir de cuándo se inicien las obras emergentes mencionadas.

La ejecución de obras, los retrasos en la obtención de los permisos y/o la ocupación de la vía o espacio público sin permiso, traerá como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes.

En el caso de que se abra una zanja sin la licencia previa, la empresa responsable queda sujeta a que se le imponga como sanción una multa en los términos de este Reglamento y a cargo de esta será la reparación del daño correspondiente, aceptándose para este último caso responsabilidad solidaria por parte de la compañía o dependencia ordenante.

Para efecto de supervisión de los trabajos, las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía, fibra óptica o similares, que corresponda, se comprometen a presentar a la Secretaría el aviso de terminación de obras correspondiente. Asimismo, deberán presentar el aviso de demora o retraso de estas, reprogramando una nueva fecha de conclusión.

En el caso de que la Autoridad competente, al supervisar el tapado de las zanjas encuentre defectos, notificará tal situación de inmediato a las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares, que corresponda, quien tendrá el compromiso de hacer los trabajos de reparación en un lapso no mayor de 48 horas, después de recibida la notificación.

En caso de incumplimiento del plazo anterior, la Secretaría quedará en libertad de reparar los defectos con cargo de las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares.

Como contraparte a la utilización sin costo de las vías públicas y para tener un mejor servicio a la ciudad, todas las empresas que generan zanjas en la vía pública elaborarán y proporcionarán a la Secretaría sus programas anuales de rehabilitación de pavimento para las vías públicas donde hayan trabajado en el año inmediato anterior.

Cuando la carpeta asfáltica tenga una antigüedad menor de 5 años, y las empresas prestadoras de servicios de agua y drenaje, gas natural, electricidad, telefonía o similares, realicen o reparen, siete o más acometidas o parte de sus líneas en una sola cuadra, la constructora responsable recarpeteará todo lo ancho y largo de la misma. En el caso de antigüedades de pavimento mayores a 5 años, se autorizarán las acometidas que sean requeridas, con los compromisos establecidos en este mismo artículo.

Cuando las empresas prestadoras de servicios y compañías constructoras realicen trabajos de rotura de pavimento en calles con una antigüedad menor de cinco años, las empresas, más que bachear, deberán recarpetear el ancho de un carril de 3.50 metros por todo lo largo de la zanja siguiendo las especificaciones técnicas de recarpeteo.

**Artículo 87.** Cuando la autoridad tenga necesidad de retirar alguna obra o instalaciones de un particular o empresa de servicios públicos, el costo del retiro será a cargo del particular o de la empresa, según corresponda.

**Artículo 88.** Cuando se realicen obras e instalaciones de infraestructura para telecomunicaciones y radiodifusión en la vía pública, las empresas privadas dueños de esta infraestructura en contraprestación por los permisos otorgados por el Municipio, deberán deder a éste último, cuando menos, un ducto de fibra para ser utilizado en gestión vial y de seguridad. Así mismo y en materia de instalaciones aéreas en la vía pública, las empresas deberán atender lo establecido en el decreto 392 publicado en la Gaceta Legislativa del 16 de junio del 2023, referente a las modificaciones a la Ley de Protección Civil del Estado.

**Artículo 89.** El espacio público no podrá ser usado para el estacionamiento de vehículos, salvo en las zonas en que las autoridades municipales competentes autoricen, de acuerdo a las Leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables, en cuyo caso no deberá ser gratuito, salvo lo establecido en la fracción IV siguiente.

Los espacios de estacionamiento de vehículos, podrán solucionarse:

- I. Al interior del predio;
- II. En predios cercanos a éste dentro de un radio de 500-quinientos metros. El interesado deberá realizar mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales;
- III. Mediante programa de movilidad privada, donde se precise los medios de transporte que resolverá la demanda generada por el inmueble, ya sea a través del uso de transporte colectivo privado o prestadores del servicio de transporte, entre otros medios; y
- IV. Los Municipios, a través de la autoridad correspondiente deberán otorgar gratuitamente el estacionamiento de frente a los propietarios o poseedores de vivienda unifamiliar.

**Artículo 90.** La autoridad Municipal dictará las medidas administrativas necesarias para mantener en uso, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

### **CAPITULO TERCERO.**

#### **De las instalaciones subterráneas y aéreas en la vía pública.**

**Artículo 91.** Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado público, semáforos, energía eléctrica, y telecomunicaciones, deberán localizarse preferentemente a lo largo de aceras o camellones.

Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de agua, drenaje sanitario y gas, se localizarán en los arroyos de la circulación.

**Artículo 92.** Cuando las instalaciones se localicen en las aceras, éstas deberán quedar ubicadas por lo menos cincuenta centímetros separadas del alineamiento oficial.

La autoridad municipal correspondiente podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera. La autoridad municipal correspondiente fijará en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización.

**Artículo 93.** Solo por excepción, las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto. Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de veinte centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste. En las vías públicas en que no existen aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad Municipal correspondiente el trazo de la guarnición.

En su caso, los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usan para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no más de dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la acera. Las retenidas que ya existen y no pueden sustituir por otro dispositivo, deberán contar con un producto metálico de color vivo que permita identificarlo.

Al respecto de los cableados aéreos, en su manejo y nuevas instalaciones, se deberá aplicar lo planteado en el Decreto numero 392, expedido por la LXXVI Legislatura del H. Congreso del Estado libre y soberano de Nuevo León, el 10 de mayo del 2023, en relación con algunas modificaciones realizadas a la Ley de Protección Civil de Estado de Nuevo León, y publicado en la Gaceta Legislativa el 16 de junio del 2023.

**Artículo 94.** Los propietarios de postes o instalaciones ya colocados en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de seguridad y servicio y a retirarlos o reubicarlos cuando dejen de cumplir su función, atendiendo a lo dispuesto en el último párrafo del artículo anterior.

**Artículo 95.** El municipio podrá ordenar el retiro o cambio de un lugar de postes o instalaciones existentes, por cuenta de las empresas propietarias, por razón de seguridad o por que se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra pública en el área. Si no lo hicieron dentro del plazo porque se les haya fijado, el Municipio lo ejecutará a costa de dicho propietario o concesionaria.

#### **CAPITULO CUARTO. De los anuncios publicitarios.**

**Artículo 96.** En la ciudad de Montemorelos, Nuevo León, la Secretaría es la responsable de otorgar las licencias y permisos para instalar cualesquiera tipo de anuncios publicitarios que se soliciten.

**Artículo 97.** Queda prohibido el colocar o fijar anuncios publicitarios del tipo semifijos, en bardas o tapiales de las obras en construcción.

**Artículo 98.** En la zona delimitada como Centro Histórico queda prohibido la colocación de anuncios de cualesquier tipo, que incluyan gabinete luminoso y lona o plástico translucido, de cualesquier tamaño y características, así como los anuncios auto-soportados en uno o dos postes metálicos, conocidos comúnmente como unipolares, bipolares o espectaculares.

En la zona delimitada como Centro Histórico, queda prohibido pintar las fachadas de las edificaciones con los colores que identifican el logotipo o giro comercial de los negocios que se ubican en las mismas, debiéndose colocar solo anuncios pintados en parte de las fachadas, o sobre tableros de madera adosados a las mismas. Podrán colocarse anuncios impresos en lona no translúcida, a manera de pendones, en colores no chillantes. En cualquier caso, la superficie que ocupe dicho anuncio, no podrá superar el 15% de la superficie total de la fachada. El resto de la fachada deberá conservar el color natural de los materiales empleados en su construcción o estar pintada en colores claros, de acuerdo al carácter histórico-cultural de la zona.

Todos los anuncios o fachadas de inmuebles, ubicadas en el Centro Histórico que no cumplan con los lineamientos anteriores, tendrán como plazo un año, a partir de la entrada en vigor de este ordenamiento, para regularizar su situación.

La pintura de las fachadas de las edificaciones ubicadas en el Centro Histórico, requerirá de obtener un permiso para realizarla, otorgado por parte de la Secretaría.

**Artículo 99.** Toda licencia o permiso para la instalación de anuncios tendrá una vigencia máxima de un año y podrá refrendarse o renovarse, a juicio de la autoridad municipal, cada año.

## **TITULO SEXTO.**

### **De las normas basicas para la construcción, la seguridad en las edificaciones y los procesos de ejecución de las obras.**

#### **CAPITULO PRIMERO. Disposiciones generales.**

**Artículo 100.** Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, accesibilidad, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación y seguridad estructural de las edificaciones, los proyectos arquitectónicos que se presenten para autorizar su construcción deberán cumplir con los requerimientos establecidos en este Título, así como las normas técnicas señaladas en los artículos 73 y 74 de este reglamento.

**Artículo 101.** Las construcciones estarán provistas, como mínimo, de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial interior, eléctrico y gas, capaces de cubrir las demandas de los ocupantes, de conformidad con las normas técnicas aplicables.

El proceso constructivo que se utilice deberá estar orientado a lograr una construcción que cumpla con los fines para el cual fue diseñada. Deberán respetarse las especificaciones del diseño mediante una eficiente supervisión y durante su construcción se deberán tomar las medidas de seguridad necesarias para prever accidentes.

**Artículo 102.** El propietario, poseedor o desarrollador de las obras, estará obligado a colocar al exterior de las mismas, sobre algún muro o mampara que se ubique en el acceso de la misma, debidamente protegido de la intemperie y con vista a la calle, una copia de los planos oficiales aprobados de la edificación y deberá conservarlos durante toda la ejecución de los trabajos. Los planos completos de la obra deberán estar también en el sitio y estar a disposición de las autoridades al momento de que se realice cualesquier visita de inspección.

**Artículo 103.** Durante la ejecución de las obras, se deberán tomar las medidas necesarias para no alterar el comportamiento estructural, ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública y en lo posible, no generar molestias a los vecinos residentes. Deberán observarse además las disposiciones establecidas por los reglamentos para evitar la contaminación originada por la emisión de ruidos arriba de los niveles establecidos y para la prevención y control de la contaminación al ambiente originada por la emisión de basura, humos y polvos.

**Artículo 104.** Los materiales de construcción y los escombros de las obras podrán colocarse momentáneamente en las banquetas de las vía pública, sin invadir la superficie de rodamiento, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la Secretaría para cada caso, para la cual se requerirá de contar con el permiso correspondiente.

**Artículo 105.** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse en la vía pública durante los horarios que fije la autoridad municipal correspondiente, con apego a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito del Municipio de Montemorelos, Nuevo León.

**Artículo 106.** Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito seguro de peatones o vehículos en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras, y señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas, cintas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

**Artículo 107.** Los propietarios, poseedores o desarrolladores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas, guarniciones y pavimentos que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los dichos propietarios, poseedores o desarrolladores.

Queda prohibido hacer mezclas de morteros, pastas o concretos en la vía pública. Si se diera el caso, se multará al propietario, poseedor o desarrollador del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de las mezclas en la superficie de la vía pública el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla.

**Artículo 108.** Los equipos eléctricos en instalaciones provisionales, utilizados durante la ejecución de las obras, deberán cumplir con este reglamento y las normas técnicas para instalaciones eléctricas aplicables.

**Artículo 109.** Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de sesenta días calendario, estarán obligados a clausurar los vanos y huecos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

**Artículo 110.** Las banquetas deberán estar libres de obstáculos y desniveles, para permitir de manera segura la libre circulación de peatones y una visión clara de las intersecciones y del tráfico.

**Artículo 111.** Para toda obra en proceso o suspendida se tomarán las precauciones necesarias para mantener el acceso controlado al sitio de la obra o la excavación mediante señalamientos e instalaciones provisionales, a base de barreras o tapias, sin que lo anterior incluya la colocación de anuncios de casas comerciales, espectáculos, eventos y similares en los tapias o barreras.

Los tapias, de acuerdo con su tipo, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- I.- **DE BARRERA:** Cuando se ejecuten obras de pinturas, limpieza o similares, se colocaran barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "PRECAUCION". Se construirán de manera que no obstruyan o impidan la visita de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos. En caso necesario, se solicitarán a la autoridad municipal correspondiente su traslado provisional a otro lugar.
- II.- **DE MARQUESINA:** Cuando los trabajos se ejecuten a más de cinco metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocaran de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de

construcción de ellas, no exceda de cinco metros, repitiéndose en su caso cada cinco metros.

**III.- FIJOS:** En las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de diez metros de la vía pública, se colocaran tapias fijos que cubran todo el frente de la misma. Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezcan las mismas garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros, 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 cincuenta centímetros sobre la banqueteta. Previa solicitud, la Secretaría podrá conceder mayor área de ocupación de las banquetetas.

**IV.- DE PASO CUBIERTO:** En obras cuya altura sea mayor de cinco metros o aquellas en que la invasión de la banqueteta lo amerite, la Dirección podrá exigir que se construya un paso cubierto, además del tapial. Tendrá, cuando menos, una altura de dos metros cuarenta centímetros y una altura libre de un metro veinte centímetros.

En casos especiales, las autoridades podrán permitir o exigir, otro tipo de tapias diferentes a los especificados en este artículo.

Ningún elemento de los tapias podrá quedar a menos de cincuenta centímetros de la vertical sobre la guarnición de la banqueteta.

**Artículo 112.** Durante la ejecución de cualquier construcción, el propietario, poseedor o el desarrollador de la misma, junto con el Perito Responsable de Obra, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en este capítulo, así como en los lineamientos dictados por la Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal, según el caso, y las demás normas de carácter general aplicables. En obras que tengan más de 3 niveles de altura, los límites perimetrales de la edificación, del tercer nivel hacia arriba, se les deberán colocar mallas que detengan la caída de objetos y materiales a los niveles inferiores.

**Artículo 113.** Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado, mismo con el que se deberá contar en todas las obras. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras y otras operaciones que puedan originar incendios y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

En todas las obras donde existan viviendas habitadas colindantes, queda prohibido la utilización de fogatas para la preparación, calentar alimentos o para mitigar el frío de los trabajadores.

**Artículo 114.** Cuando se realicen trabajos a más de 1.80 metros de altura, los trabajadores de la obra deberán usar dispositivos de protección contra caídas, del tipo arnés, líneas de vida, andamios con barandales o redes de seguridad, así como en su caso, atender los lineamientos dictados por la Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal.



**Artículo 115.** En las zonas de maniobras con alto riesgo, o donde esté en uso equipo pesado o peligroso, se deberá restringir el acceso y sólo personal autorizado y capacitado podrá hacer uso de esa área restringida.

**Artículo 116.** Los trabajadores deberán usar los equipos de protección personal, de conformidad con el Reglamento Federal de Seguridad e Higiene de Medio Ambiente de Trabajo.

**Artículo 117.** En las obras de construcción, es obligación proporcionar a los trabajadores los servicios provisionales de agua potable, así como colocar un sanitario portátil por cada 20 trabajadores o fracción excedente y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar los primeros auxilios.

**Artículo 118.** En las obras de construcción, deberán almacenarse dentro del predio o de los predios adyacentes, si se obtuviera la autorización de los propietarios o poseedores, los materiales a usar en la obra y solo se podrán dejar en la vía pública, al descargarlos y acto seguido se introducirán al predio.

El escombro o tierra excedente, se depositará en lugares autorizados, centros de disposición o utilizarlos para sus siguientes proyectos. Es obligación del Director Responsable de Obra solicitar a la Secretaría el listado de sitios autorizados que existan en la zona, no se permitirá dejarlos en los predios adyacentes.

**Artículo 119.** El horario de trabajo en las obras será de lunes a sábado de 7:00 a 19:00 horas. Sin la autorización por escrito de la Secretaría no se podrá trabajar fuera de este horario, o en domingos y días festivos.

**Artículo 120.** En todas las obras se deberán colocar señales y avisos que sean claros y visibles de tipo indicativo, preventivo, restrictivo y/o prohibitivo, informando el peligro potencial en zonas restringidas y preventivas de riesgos de trabajo. Así mismo, en la entrada de la obra, se colocará una identificación de cada señal para que cualquier persona ajena a la construcción tenga conocimiento de las precauciones que debe tomar.

**Artículo 121.** Todos los materiales que se utilicen en las obras serán almacenados de forma ordenada, protegida, y adecuada, de acuerdo al material de que se trate y cumpliendo siempre con lo que a este respecto establece la NAE-EM-SDS-002-2019.

Deberá de ubicarse en zonas sin interferir las áreas de trabajo o de paso de trabajadores o peatones, lejos de bordes de losa o excavaciones. Los talleres provisionales donde se realicen trabajos de soldadura, pintado o cualquier otra preparación a estructuras metálicas, materiales de construcción, postes, varillas, etc., deberán de hacerse dentro de esta misma área de almacenamiento.

**Artículo 122.** El Perito Responsable de Obra deberá vigilar que se cumpla con este Reglamento y con lo especificado en el proyecto, particularmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

- A) Propiedades mecánicas de los materiales;
- B) Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos;
- C) Nivel y alineamiento de los elementos estructurales;
- D) Cargas muertas y vivas en la estructura durante la construcción que pongan

- en riesgo la capacidad estructural de la obra, incluyendo las que se deban a la colocación de materiales; y
- E) Emisiones de polvo a la atmósfera.

**Artículo 123.** Los 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, deberán ser de material resistente a dichos efectos, o recubiertos con materiales o sustancias protectoras y tendrán un mantenimiento preventivo que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones de trabajo previstas en el proyecto.

**Artículo 124.** En los casos en que haya que hacer muros de contención, a éstos e le deberán dejar vertedores de demasía y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños, deberán ser restituidos mediante las acciones legales correspondientes.

**Artículo 125 .** En el caso de que el propietario, poseedor o desarrollador del predio inferior, requiera realizar un corte el terreno para nivelarlo, ese corte deberá de ser protegido con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área del corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior. Los muros de contención no podrán exceder de 3.0 metros de altura continua.

**Artículo 126.** Los taludes que resulten al realizar actividades constructivas deberán tener como altura límite tres metros. En aquellos que resulten mayores a esta altura se deberán presentar los Estudios Geotécnicos que garanticen su estabilidad y seguridad, para efectos de solicitar su autorización.

Su diseño deberá propiciar su protección mediante técnicas que consideren el análisis topográfico y geotécnico, teniendo en cuenta la orientación del corte de acuerdo con un análisis cinemático del talud, el tipo de suelo y la conservación o regeneración de la capa vegetal.

Cuando sea necesario construir muros de contención en terrenos con pendiente natural de entre el 30% y 45%, estos deberán ser de hasta 3.5 metros de altura continua.

En caso de taludes al límite de propiedad o colindancia, en donde exista construcción en predio vecino, se deberá presentar el procedimiento detallado de la ejecución de la excavación o relleno, así como presentar un seguro de responsabilidad civil o fianza que garantice la reposición de los potenciales daños que pudiesen causarse.

**Artículo 127.** El concreto que se vierta en una obra deberá cumplir con la Norma Mexicana correspondiente. En el caso de que los camiones que suministran concreto premezclado a las obras no puedan colocarse dentro del predio y requieran de ocupar la vía pública, se deberán tomar las medidas de vialidad y seguridad necesarias para la correcta y segura ejecución de trabajo, para lo cual, se deberá solicitar los permisos correspondientes a la Dirección de Tránsito del Municipio para que prevea e instale el operativo necesario.

**Artículo 128.** Queda prohibido el uso de andamios metálicos como soporte o estructura de encofraos o cimbras. Sólo se permitirán cimbras metálicas que estén diseñadas especialmente para ese fin.

Cuando se instale cimbra para colado de elementos de concreto sobre losas ya coladas, deberán de colocarse elementos de repartición de la carga de arrastres. Así mismo, se

deberán apuntalar las losas ya coladas en el nivel inferior.

**Artículo 129.** Las construcciones o espacios destinados para áreas de estacionamiento deberán estar adecuadamente ventilados e iluminados, con señalamiento que establezcan las normas técnicas aplicables. Deberán así mismo prever un área de espacio para caseta de control y servicio sanitario, protección adecuada para resistir los posibles impactos de los vehículos y una área de circulación peatonal separada de la circulación de vehículos.

**Artículo 130.** El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, o con la futura vía pública determinada en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, los planes, programas y reglamentos de desarrollo urbano vigentes. Para cada permiso de construcción solicitado la Secretaría expedirá un documento que consigne el alineamiento oficial al que se refiere el párrafo anterior.

En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 131.** Está prohibido construir voladizos o balcones más allá del límite de los predios. Hacia la vía pública, sólo se permitirán cumpliendo con las condiciones siguientes:

- A. Que esté por encima de tres metros de alto sobre la banqueta;
- B. Que su ancho sobre la banqueta no exceda a las mitad de ésta;
- C. Que sea prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su seguridad y mantenimiento correrán por cuenta del propietario o poseedor; y
- D. Deberán sujetarse a las restricciones y separaciones que emanen de las disposiciones de líneas de transmisión de electricidad definidas por la CFE.

**Artículo 132.** Las aguas pluviales provenientes de las azoteas no deberán caer libremente sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública.

Para alturas mayores a seis metros, no se permite la caída libre a la vía pública, por lo que tendrá que conducirse a través de una bajante pluvial, que desaguará al arroyo de la calle.

Cuando en los fraccionamientos o las vías públicas se cuente con infraestructura para la reutilización de agua pluvial, las construcciones deberán contar con las instalaciones adecuadas para su uso posterior.

Queda estrictamente prohibido conectar el drenaje pluvial, con la red de drenaje sanitario.

El agua de lluvias provenientes de cubiertas, terrazas y patios descubiertos deberá contar con un sistema de recolección canalizado en todo su recorrido, hasta el sistema de drenaje pluvial público, hasta la calle, de no existir éste, o hasta el sistema de reciclado de agua del propio inmueble.

**Artículo 133.** Las tuberías para las instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustibles líquidos y de aire comprimido y oxígeno, se probarán antes de autorizarse la ocupación de la obra, mediante la aplicación de

pruebas de hermeticidad, utilizando agua, aire o solventes diluidos, a la presión y por el tiempo adecuado, según el uso y tipo de cada instalación.

**Artículo 134.** Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable, deberán ser de cobre rígido, cloruro de polivinilo, fierro galvanizado o de otros materiales que registren una presión de columna de agua igual o mayor de la presión que maneja la compañía que suministra el servicio en su propia red. Así mismo, deberán contar con una válvula de compuerta antes del medidor y una válvula “check” después del medidor. Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre individual.

**Artículo 135.** La Secretaría podrá autorizar el uso de fosas sépticas en los predios existentes, previos a la entrada en vigor del presente Reglamento y donde no existe red de drenaje sanitario, cuando no contamine los mantos acuíferos.

**Artículo 136.** En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.

**Artículo 137.** Las instalaciones eléctricas de las construcciones deberán cumplir con los lineamientos señalados por la Norma Oficial Mexicana aplicable y las normas de la empresa prestadora del servicio.

**Artículo 138.** En las edificaciones que por sus características de operación, volumen de uso de agua, la Secretaría, en base a este reglamento, podrá exigir la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y rehusó de aguas residuales, sujetándose a lo dispuesto por la Ley General de Equilibrio y la Protección al Ambiente, y con ello definir la obligatoriedad de tener separadas sus instalaciones en aguas pluviales, jabonosas y negras, de las cuales se canalizaran por sus respectivos albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo.

La descargas domiciliarias deberá contar siempre con una conexión sifón, asimismo todos los resumideros que se ubiquen dentro de algún espacio arquitectónico deberá contar con la conexión trampa para que se mantenga el cierre hidráulico y evitar tanto la penetración de olores como de algún gas peligroso hacia dichos espacios arquitectónicos.

**Artículo 139.** Las tuberías de desagüe que se ubiquen dentro del área de construcción deberán ser de materiales que soporten los movimientos normales de las construcciones. “La descarga de agua de fregaderos que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasa registrables.

Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras deberán contar en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a las redes públicas.

## **CAPITULO SEGUNDO.**

### **De las normas y lineamientos para las edificaciones.**

**Artículo 140.** Para las zonas clasificada como de Conservación, correspondientes al centro de población de Montemorelos, N. L., los usos y destinos de suelo permitidos, condicionados y prohibidos aparecen señalados en los artículos 77, fracción I y 80 del

Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Montemorelos, Nuevo León.

**Artículo 141.** Para las zonas clasificada como No Urbanizables, ya sea por valor ambiental por uso agrícola, por riesgo geológico o por riesgo de inundación, los usos de suelo que se autoricen deberán de atender lo dispuesto en el artículo 77, fracciones III, IV y V del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Montemorelos, Nuevo León.

**Artículo 142.** Para las zonas consideradas como de Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento del centro de población de Montemorelos, N. L., los usos de suelo que se autoricen deberán de atender lo dispuesto en los artículos 77 fracción VI, 78 y 79 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Montemorelos, Nuevo León.

**Artículo 143.** Los usos de suelo para el Almacenamiento y/o distribución de productos Químicos, Hidrocarburos, Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, tóxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados o no listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005, Claves 3.20.5. y 3.20.6.; de Industria Inofensiva, Clave 4.2.1.; de Industria Molesta, clave 4.2.2.; de Industria Insalubre o contaminante, clave 4.2.3.; de Industria de procesos Peligrosos, clave 4.2.4., y de compra venta y almacenamiento de artículos y productos para el reciclaje, clave 3.2.8., estarán condicionados a ubicarse en las zonas industriales y demás zonas que contempla el Programa Urbano de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León 2060, principalmente en las ubicadas en la zona de crecimiento de la ciudad, siempre y cuando se instalen y pongan en operación las medidas de mitigación que señale el dictamen de impacto de riesgo emitido por la autoridad reguladora competente, de las normas Oficiales mexicanas aplicables y del cumplimiento de las zonas de resguardo señaladas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal.

**Artículo 144.** Los usos de Locales comerciales y de servicios agrupado, clave 2.3.1., de Plazas y Centros comerciales, tiendas de departamentos y tiendas de autoservicio, clave 2.3.2., Gasolineras, clave 2.4.1., de Servicios Automotrices, clave 3.3., de Entretenimiento, clave 3.5., de Deportes y esparcimiento, clave 3.6., de Recreación social, clave 3.7, de Seguridad y Justicia, clave 3.11., de Servicios Funerarios, clave 3.13., de Estaciones o talleres de verificación vehicular, clave 3.14.6., las Clínicas y Hospitales generales y de especialidades, clave 3.15.5., Los puestos de Socorro y unidades de Emergencia y Protección Civil, clave 3.15.6., los Centros de integración Juvenil y familiar, clave 3.16.2., los Hogares para indigentes y albergues para migrantes, clave 3.16.4., los Orfanatos, clave 3.16.5., los Centros antirrábicos, perreras municipales o refugios de mascotas, clave 3.17.1., las Escuelas Preparatorias, clave 3.18.4., las Escuelas Normales, clave 3.18.5., los Institutos Técnicos y/o académicos especializados, clave 3.18.6., los Institutos Tecnológicos Y las Universidades, clave 3.18.7., los Centros de Investigación, desarrollo e innovación, clave 3.18.11., las Galerías de Arte, clave 3.19.2., los Museos, salas de exposiciones, Pinacotecas, Centros Culturales y Casas de Cultura, clave 3.19.3., y los Acuarios, clave 3.19.4., aparte de verificar su factibilidad de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, tabla 52, para el caso de pretender ubicarse en la zona de conservación, y de su impacto a la función habitacional y a la zona, establecidos en la Matriz de Impactos que aparece en la tabla 53, estarán condicionados a ubicarse en lotes que den frente a vialidades de nivel Primario, Secundarias Colectoras, Secundarias Subcolectoras de Interbarrio, o Secundarias Subcolectoras interiores.

**Artículo 145.** Los usos para Pensiones o estacionamientos para camiones de carga, tráileres o autobuses, clave 3.14.10., y las terminales de camiones urbanos, foráneos y

de carga, clave 3.14.11., estarán condicionados a ubicarse solo en lotes señalados en este Programa Urbano como industriales.

**Artículo 146.** Los usos para venta y almacenaje de autopartes usadas y vehículos chocados deberán ubicarse en lotes ubicados sobre las carreteras de acceso, fuera de los límites del centro de población.

**Artículo 147.** Para el caso de inmuebles o conjuntos urbanos de usos mixtos, todos los usos que se incluyan en el proyecto a autorizar deberán estar incluidos en la licencia otorgada.

**Artículo 148.** Para el caso de guarderías infantiles, clave 3.16.3., queda prohibido el que se instalen, en un rango de 100 metros alrededor de su ubicación, para el caso de existentes, cualesquier otro uso tales como gasolineras, gaseras, bodegas de productos inflamables, industrias catalogadas con procesos peligrosos y funerarias, y cualesquier otro uso que ponga en riesgo a la seguridad, integridad o salud de los ocupantes de las guarderías. Para el caso de nuevas instalaciones, estas no podrán ubicarse donde en un radio de 100 metros del sitio elegido, se encuentren usos del suelo ya existentes que pongan en riesgo la seguridad, integridad y salud de los niños y adultos que las ocupen.

**Artículo 149.** En lo referente a densidades permitidas, y de común acuerdo con lo señalado en el artículo 100 del Reglamento de Zonificación y Uso del suelo del municipio, éstas atenderán los siguientes libeamientos:

- a) En las zonas de reserva para el crecimiento urbano tipo A, B y C, el tamaño mínimo de lote será de 120 metros cuadrados de superficie. En la zona de crecimiento tipo D, E, F, G, H, I y N, el tamaño mínimo de lotes podrá ser de solo 98 metros cuadrados. En los lotes con superficie de 98 m<sup>2</sup> solo podrá existir una vivienda.
- b) Para el caso de la vivienda multifamiliar en edificios de departamentos, en todas las zonas, salvo en el Centro Histórico, la densidad aplicable máxima será de 100 metros cuadrados por unidad de vivienda, en predios con superficie de 500 metros cuadrados o más, debiendo cumplir además el que no se afecte la capacidad de prestación de los servicios públicos de agua, drenaje y electricidad.
- c) En la zona de conservación correspondiente al Centro Histórico, la densidad que se permitirá será como máximo de una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo. También se permitirán las subdivisiones de predios, siempre y cuando ningún lote resulte con una superficie menor de 200 m<sup>2</sup>. En el resto de las zonas los lotes resultantes de una subdivisión no deberán tener una superficie promedio menor a la que exista en un radio de 250 metros, medida con centro en el predio que se pretende subdividir y que además presenten la factibilidad de las empresas responsables de la prestación de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, y de electricidad, para la prestación de dichos servicios.
- d) En las zonas de consolidación y mejoramiento, se permitirá la subdivisión de los predios, con la condición adicional de que ninguno de los lotes resultantes sea menor a 140 m<sup>2</sup> de superficie.
- e) Para las zonas de conservación por valor ambiental ubicados dentro del área de estudio, con excepción de las zonas de alto valor ambiental ubicadas en las márgenes del río Pílon o sus afluentes, la densidad aplicable será de una vivienda individual por predio agropecuario o forestal, en términos de lo planteado en el artículo 139 de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.**

**Artículo 150.** En lo referente a las edificaciones que no estén destinadas para el uso habitacional, los lineamientos urbanísticos serán los señalados en la siguiente tabla:

**Lineamientos urbanísticos por zona secundaria.**

Zona secundaria	Espacio edificable o coeficiente de ocupación del suelo máximo (COS)	Espacio no edificable o coeficiente de absorción del suelo mínimo (CAS)	Área total de construcción o coeficiente de uso de suelo máximo (CUS)	Altura máxima en número de pisos
Conservación Centro Histórico.	90%	10%	2	3
Otras zonas de conservación.	Máximo 10%	Mínimo 90%	El resultante de 2 pisos del COS.	2
Consolidación y Póligonos de actuación.	85%	15%	3	6
Crecimiento urbano, no industrial.	75%	25%	2	3
Industrial.	70%	30%	1.5	3
Mejoramiento	80%	20%	2	3

Para los predios ubicados en las zonas de consolidación, los desarrolladores propietarios del suelo interesados en aprovechar el potencial de estas zonas, podrán utilizar estos lineamientos o aumentar el CUS hasta un 25 % adicional, sin modificar el resto de los lineamientos, para lo cual, ya sea conservándolos o aumentando su aprovechamiento, deberán absorber el costo de introducir de nueva infraestructura o la ampliación de la existente, conforme a los mecanismos que la autoridad competente establezca.

**Artículo 151.** En el Municipio de Montemorelos todas las edificaciones deben contar con un área para estacionamiento de vehículos que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, y debiendo estar ésta totalmente dentro de los predios.

Como mínimo, los cajones a dejar en una edificación serán los resultantes de la aplicación de la Matriz de Cajones de estacionamiento que aparece en el artículo 153 siguiente.

**Artículo 152.** El área de la edificación destinada a estacionamiento de vehículos no se cuantificará para la determinación de la cantidad de cajones de estacionamiento requerido para la dicha edificación o predio.

No aplican para requerimiento de cajones de estacionamiento los metros cuadrados que resulten de volados, techumbres y/o elementos de carácter arquitectónicos que no sean utilizados para un área comercial y de servicios y únicamente sirvan como elemento arquitectónico de fachada o bien para brindar protección contra el asoleamiento.

**Artículo 153.** Las normas de dotación de cajones de estacionamiento para los distintos usos del suelo y/o de edificación se presentan en la tabla siguiente:

## Dotación de cajones de estacionamiento por giro de uso de suelo.

Usos y Destinos del suelo:	Cajones de estacionamiento.
<b>1. Vivienda:</b>	
1.1.1. Vivienda Unifamiliar, en lote individual.	Por los primeros 150 m2 de superficie de construcción bruta + 1 cajón adicional por cada 150 m2 adicionales Hasta un máximo de 5 cajones
1.1.2. Vivienda Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2 cajones por departamento.
<b>2. Comercio:</b>	
<b>2.1. Tiendas de productos básicos.</b>	
2.1.1. Abarrotes, fruterías, leche y Miscelaneas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.1.2. Carnicerías, tortillerías y panaderías.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>2.2. Tiendas de especialidades.</b>	
2.2.1. Accesorios y Regalos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.2. Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.3. Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.4. Artículos deportivos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.5. Artículos médicos y de laboratorio.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.6. Computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.7. Dulcerías.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
2.2.8. Farmacias, Herbarios y Boticas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.9. Florerías y Arreglos florales.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
2.2.10. Joyerías y Relojerías.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.11. Jugueterías y Bicicletas.	
2.2.12. Librerías, Revisterías y Papelerías.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
2.2.13. Marcos y molduras, espejos y lunas.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
2.2.14. Mercerías.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.15. Música grabada, Instrumentos musicales; Venta o renta de videos, películas y videojuegos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.16. Ópticas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.17. Prendas de vestir, pieles y accesorios, calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.18. Ultramarinos, vinos y licores, cigarros, puros y delicatessen.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.19. Producción y Venta de agua purificada.	N/A
2.2.20. Venta de artículos de belleza.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.21. Venta de mascotas, peces y artículos para las mismas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.22. Venta de plantas naturales.	1 cajón @ 50 m2 terreno.
<b>2.3. Tiendas departamentales, Centros y Plazas Comerciales.</b>	
2.3.1. Locales comerciales y de servicio agrupados. Pueden incluir los sub-géneros: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1, 3.2, 3.4, 3.5.1, 3.9, 3.10.3, 3.14.1, 3.14.3, 3.15.1, 3.17.2, 3.17.3, 3.18.8, 3.18.9, 3.18.10, 3.18.13, (Excepto los numerales 3.2.6, 3.2.7, 3.4.6.).	1 cajón @ 25 m2 construcción.
2.3.2. Plazas y Centros comerciales, tiendas de departamentos y tiendas de autoservicio. Pueden incluir los sub-géneros: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1, 3.2, 3.4, 3.5.1, 3.9, 3.10.3, 3.14.1, 3.14.3, 3.15.1, 3.17.2, 3.17.3, 3.18.8, 3.18.9, 3.18.10, 3.18.13, (Excepto los numerales 3.2.6, 3.2.7, 3.4.6).	1 cajón @ 25 m2 construcción.
2.3.3. Mercado popular fijo.	1 cajón @ 5 puestos.
2.3.4. Tiendas de conveniencia.	1 cajón @ 20 m2 construcción.
<b>2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables.</b>	
2.4.1. Gasolineras.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
2.4.2. Productos químicos, explosivos e inflamables y Fuegos artificiales.	1 cajón @ 150 m2 construcción.
2.4.4. Unidades de carburación y venta de gas L. P.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
<b>2.5. Venta de materiales.</b>	
2.5.1. Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
2.5.2. Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.5.3. Vidrios y cancelas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.



**Dotación de cajones de estacionamiento por giro de uso de suelo.**  
Continuación...

<b>Usos y Destinos del suelo:</b>	<b>Cajones de estacionamiento.</b>
2.5.4. Venta de acero y perfiles metálicos.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
2.5.5. Para la construcción y decoración.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.5.6. Venta de productos agropecuarios, forrajes, fertilizantes, insecticidas, etc.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
2.5.7. Maderería.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios.</b>	
2.6.1. Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
2.6.2. Local de exposición y venta de Automóviles y Motocicletas. Nuevos o usados.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
2.6.3. Local de venta de maquinaria e implementos agrícolas, para la industria, construcción y el campo, etc.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
2.6.4. Refacciones y accesorios automotrices.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.6.5. Venta y almacenaje de autopartes usadas y vehículos chocados.	1 cajón @ 200 m2 de terreno.
<b>3. Servicios:</b>	
<b>3.1. Servicios personales.</b>	
3.1.1. Agencias de viajes.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.1.2. Estudios fotográfico.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.1.3. Reparación y/o boleado de calzado.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.1.4. Alquiler de vehículos.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.1.5. Cerrajerías.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.1.6. Cibercafés.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.1.7. Alquiler de sillas, mesas y loza.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.1.8. Alquiler de ropa.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.1.9. Lavanderías, tintorerías, planchadurías.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.1.10. Sastrerías y talleres de costura y arreglos de ropa.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.1.11. Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.1.12. Peluquería, estéticas, salas de belleza y spa.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.1.13. Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.1.14. Sanitarios Públicos.	N/A
3.1.15. Alquiler de bicicletas.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>3.2. Servicios a empresas y particulares.</b>	
3.2.1. Imprentas y Encuadernaciones.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.2.2. Limpieza de oficinas, hogares e industria.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.2.3. Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.2.4. Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.2.5. Reparación y Tapicería de muebles.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.2.6. Servicios de Fumigación.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.2.7. Empresas constructoras con áreas de almacenaje de materiales, o maquinaria.	1 cajón @ 30 m2 construcción + 1 cajón @ 50 m2 terreno.
3.2.8. Compra, venta, recolección y almacenamiento de artículos y productos para el reciclaje.	1 cajón @ 100 m2 de terreno.
<b>3.3. Servicios Automotrices.</b>	
3.3.1. Negocios de alineación, balanceo, venta y montaje de Llantas.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.3.2. Talleres de enderezado, pintura, y/o modificación de vehículos.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.3.3. Talleres eléctricos, mecánico automotriz y aire acondicionado.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.3.4. Talleres de Reparación y mantenimiento de tráileres.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.3.5. Negocios de tapicería automotriz.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.3.6. Lavado de autos.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.3.7. Lavado y engrasado de autos y camiones.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.3.8. Vulcanizadoras.	1 cajón @ 50 m2 construcción.

**Dotación de cajones de estacionamiento por giro de uso de suelo.**  
Continuación...

<b>Usos y Destinos del suelo:</b>	<b>Cajones de estacionamiento.</b>
3.3.9. Negocios de venta, instalación y carga de acumuladores.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.3.10. Negocios de venta y reparación de parabrisas.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>3.4. Alimentos y bebidas.</b>	
3.4.1. Restaurantes formales, Cafeterías y de Comida rápida.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.4.2. Comida casera para llevar, Antojitos, Taquerías y Fondas.	1 cajón @ 25 m2 construcción.
3.4.3. Refresquerías, Neverías y Paletterías.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.4.4. Bares, Cantinas y restaurantes-bar.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.4.5. Depósitos de venta de Cerveza y Bebidas alcohólicas, para llevar.	1 cajón @ 25 m2 construcción.
3.4.6. Servicar.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
<b>3.5. Entretenimiento.</b>	
3.5.1. Auditorios, teatros, cines.	1 cajón @ 12 butacas
3.5.2. Salas o centro de Espectáculos, salones de conciertos, centros de convenciones.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.5.3. Discotecas y salones de baile.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.5.4. Centros nocturnos.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.5.5. Autocinemas.	N/A
<b>3.6. Deportes y esparcimiento.</b>	
3.6.1. Boliche, billares, pista o areas de patinaje, area de juegos de maquinitas y videojuegos, instalaciones para escaladas.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.6.2. Gimnasios, estudios de danza, yoga, aeróbicos y enseñanza de artes.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.6.3. Juegos mecánicos.	1 cajón @ 50 m2 terreno.
3.6.4. Canchas deportivas.	Sujeto a instalaciones por construir.
3.6.5. Estadios, arenas deportivas.	1 cajón @ 5 asientos.
3.6.6. Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.).	Sujeto a instalaciones por construir.
3.6.7. Campos de equitación, galgódromos, hipódromos, lienzo charro, plazas de toros, palenques, velódromo/ciclódromos.	1 cajón @ 5 asientos.
3.6.8. Campos de gotcha.	1 cajón @ 1000 m2 terreno.
3.6.9. Campos de golf, campos de entrenamiento deportivo, campos de tiro.	1 cajón @ 1000 m2 terreno.
<b>3.7. Recreación social.</b>	
3.7.1. Clubes sociales.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.7.2. Salones para fiestas y eventos sociales.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.7.3. Salones para fiestas infantiles.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
<b>3.8. Alojamiento.</b>	
3.8.1. Casas de asistencia y Casa de Huéspedes.	1 cajón por habitación rentable.
3.8.2. Hostales y Posadas.	1 cajón por habitación rentable.
3.8.3. Suites ejecutivas y cuartos o habitaciones de renta tipo Airbnb.	1 cajón por habitación rentable.
3.8.4. Hoteles de 3 estrellas y menos.	1 cajón por habitación rentable.
3.8.5. Hoteles de 4 estrellas y más. Hoteles Boutique.	2 cajones por habitación rentable.
3.8.6. Moteles.	1 cajón por habitación rentable.
<b>.9. Administración Privada.</b>	
3.9.1. Bancos, Casas de bolsa, Oficinas de atención al público de Afores, Caja de ahorros y Servicios financieros, Fianzas y seguros.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.9.2. Cajas generales de bancos o empresas financieras.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.9.3. Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de prestamos.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.9.4. Oficinas administrativas de profesionistas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.9.5. Notarias.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.9.6. Oficinas Corporativas de empresas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.

**Dotación de cajones de estacionamiento.**  
Continuación...

Usos y Destinos del suelo:	Cajones de estacionamiento.
<b>3.10. Administración Pública.</b>	
3.10.1. Consulados y Embajadas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.10.2. Edificios de Sindicatos y Partidos Políticos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.10.3. Oficinas de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.10.4. Oficinas de Organismos Descentralizados.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.10.5. Oficinas del Registro Civil.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.11. Seguridad y Justicia.</b>	
3.11.1. Casetas de vigilancia policiaca.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.11.2. Estaciones o cuarteles de Policía y Tránsito.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.11.3. Cuartel o estaciones de Protección civil y de Bomberos.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.11.4. Centros de rehabilitación social y adicciones.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
3.11.5. Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos).	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.11.6. Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos.	1 cajón @ 20 m2 construcción.
3.11.7. Oficinas e instalaciones de Seguridad Privada.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.11.8. Instalaciones de empresas de Traslado de valores.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>3.12. Servicios Religiosos.</b>	
3.12.1. Seminarios, Conventos o Internados de religiosos.	1 cajón @ 150 m2 construcción.
3.12.2. Templos, capillas y lugares o espacios de culto.	1 cajón @ 25 m2 construcción.
3.12.3. Salones de eventos religiosos y casas Parroquiales.	1 cajón @ 25 m2 construcción.
<b>3.13. Servicios Funerarios.</b>	
3.13.1. Funerarias y Capillas de Velación.	1 cajón @ 250m2 construcción.
3.13.2. Crematorios para humanos o para mascotas.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
3.13.3. Columbarios / Osarios y Áreas de nichos para colocar cenizas de difuntos.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.13.4. Panteones y Cementerios.	1 cajón @ 100 m2 terreno.
<b>3.14. Comunicación y Transporte.</b>	
3.14.1. Agencia u oficinas de correos y/o Telégrafos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.14.2. Centrales de Telefonía, Telemercadeo o Centros de contacto.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.14.3. Centros de distribución y/o oficinas de mensajería y paquetería.	1 cajón @ 20 m2 construcción.
3.14.4. Estaciones de TV y/o Radio.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.14.5. Estudios de grabación de audio o video.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.14.6. Estaciones o talleres de verificación vehicular.	Sujeto a instalaciones por construir.
3.14.7. Bases o centrales de taxis.	Sujeto a instalaciones por construir.
3.14.8. Helipuertos.	Sujeto a instalaciones por construir.
3.14.9. Estacionamientos públicos o privados. (Autos)	N/A
3.14.10. Pensiones o estacionamientos para camiones de carga, trailers o autobuses.	N/A
3.14.11. Terminales de camiones de transporte urbano, foráneo y de carga.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
<b>3.15. Salud.</b>	
3.15.1. Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y de Medicina alternativa.	1 cajón por consultorio.
3.15.2. Laboratorio de análisis clínicos, médicos, dentales, radiología, ultrasonido, resonancias, etc.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.15.3. Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos.	1 cajón por consultorio.
3.15.4. Clínicas y Hospitales generales y de especialidades.	4 cajones por cama.
3.15.5. Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de Emergencia y/o Protección Civil.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>3.16. Asistencia Social.</b>	
3.16.1. Asilos o estancias de ancianos, casas de reposo.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
3.16.2. Centros de integración juvenil y familiar.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.16.3. Guarderías, Casa cunas.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
3.16.4. Hogares para indigentes y Albergues para migrantes.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.16.5. Orfanatos.	1 cajón @ 100 m2 construcción.

**Dotación de cajones de estacionamiento por giro de uso de suelo.**  
Continuación...

<b>Usos y Destinos del suelo:</b>	<b>Cajones de estacionamiento.</b>
<b>3.17. Asistencia Animal.</b>	
3.17.1. Centros antirrábicos, perreras municipales o refugios de mascotas.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
3.17.2. Consultorios veterinarios, Estancias, y Clínicas veterinarias.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.17.3. Salones de corte y estética para mascotas.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.18. Educación.</b>	
3.18.1. Jardines de niños, Estancias infantiles.	1 cajón por aula.
3.18.2. Escuelas Primarias.	1.5 cajones por aula.
3.18.3. Escuelas Secundarias.	2 cajones por aula.
3.18.4. Escuelas Preparatorias.	5 cajones por aula.
3.18.5. Escuelas Normales.	5 cajones por aula.
3.18.6. Institutos técnicos y/o académicos especializados.	7 cajones por aula.
3.18.7. Institutos Tecnológicos y/o Universidades.	9 cajones por aula.
3.18.8. Locales para Asesorías académicas en todos los niveles.	3 cajones por aula.
3.18.9. Centros de actualización profesional.	3 cajones por aula.
3.18.10. Centros de educación a distancia.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.18.11. Centros de investigación, desarrollo e innovación.	1 cajón @ 20 m2 construcción.
3.18.12. Escuelas de educación especial.	2 cajones por aula.
3.18.13. Escuelas de idiomas, artes y/o oficios.	3 cajones por aula.
<b>3.19. Cultura.</b>	
3.19.1. Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.19.2. Galerías de arte, de Restauración y/o Curadurías de arte.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.19.3. Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales, casas de cultura.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.19.4. Acuarios.	
3.19.5. Zoológicos.	1 cajón @ 200 m2 terreno.
<b>3.20. Almacenamiento.</b>	
3.20.1. Mini bodegas.	1 cajón @ 200 m2 construcción.
3.20.2. De productos inocuos, no inflamables y que no emiten a la atmosfera sustancias de ningún tipo.	1 cajón @ 200 m2 construcción.
3.20.3. De productos alimenticios.	1 cajón @ 200 m2 construcción.
3.20.4. De mobiliario y otros productos de madera de facil consumo por el fuego.	1 cajón @ 200 m2 construcción.
3.20.5. De productos Químicos, o Petroquímicos, Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, toxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.	1 cajón @ 200 m2 construcción.
3.20.6. De productos químicos no listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.	1 cajón @ 200 m2 construcción.
<b>4. Industria.</b>	
<b>4.1. Microindustria inofensiva hasta 10 empleados.</b>	
4.1.1. Elaboración de pasteles, dulces, paletas de hielo, mermeladas, salsas y demas productos alimenticios caseros.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
4.1.2. Elaboración de Artículos de vidrio o cerámica.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
4.1.3. Elaboración de Joyerías y Orfebrerías.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
4.1.4. Pailerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura,	1 cajón @ 40 m2 construcción.
4.1.5. Carpinterías y Ebanistería.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
4.1.6. Peleterías y Talabarterías	1 cajón @ 50 m2 construcción.
4.1.7. Taller de Taxidermia.	1 cajón @ 50 m2 construcción.

**Dotación de cajones de estacionamiento por giro de uso de suelo.**  
Continuación...

Usos y Destinos del suelo:	Cajones de estacionamiento.
<b>4.2. Industria ligera o pesada.</b>	
<b>4.2.1.</b> Industria inofensiva. Aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio	1 cajón @ 200 m2 construcción.
<b>4.2.2.</b> Industria Molesta. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden ocasionar daños a la salud o a la propiedad, o bien, aquellas que pueden atraer insectos o roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que pueden ocurrir a cualesquier hora del día o de la noche.	1 cajón @ 150 m2 construcción.
<b>4.2.3.</b> Industria Insalubre o contaminante. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden generar vertimientos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, y/o ruidos que pueden alterar el equilibrio del ambiente o la incorporación a la atmosfera de sustancias extrañas que perjudican directa o indirectamente a la salud humana y al medio ambiente.	1 cajón @ 150 m2 construcción.
<b>4.2.4.</b> Industria de procesos Peligrosos. Que incluye el manejo de productos Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, tóxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052-SEMARNAT- 2005. Pueden causar daños de carácter catastrófico para la salud o la propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio.	1 cajón @ 150 m2 construcción.
<b>5. Espacios Abiertos y Áreas Verdes.</b>	
<b>5.1. Espacio Público.</b>	
<b>5.1.1.</b> Jardines, Parques, Explanadas, y Plazas.	1 cajón @ 200 m2 terreno.
<b>5.1.2.</b> Parques urbanos.	1 cajón @ 200 m2 terreno.
<b>5.1.3.</b> Centros deportivos.	Sujeto a instalaciones por construir.

**Artículo 154.** De acuerdo con el artículo 361 de la Ley, en las autorizaciones que se otorgan, el número de cajones de estacionamiento requeridos, conforme los factores previstos en el Programa y en el presente Reglamento de zonificación, se podrán disminuir como medida de flexibilidad y dependiendo de la complejidad y tamaño de los proyectos presentados, hasta los siguientes porcentajes:

- a) Predios habitacionales unifamiliares, multifamiliares y/o mixtos del segmento de interés social: .....hasta 50%, cincuenta por ciento;
- b) Predios habitacionales unifamiliares, multifamiliares y/o mixtos del segmento medio y residencial:.....hasta 35%, treinta y cinco por ciento;
- c) Predios comerciales y/o de servicios múltiples agrupados:.....hasta 35%-treinta y cinco por ciento.
- d) Predios de Servicios e Industriales..... hasta 35%, treinta y cinco por ciento;

El solicitante podrá prever y dejar mayor número de cajones, si así lo desea, en función de la ubicación y tipo de proyecto a desarrollar.

**Artículo 155.** Además de las anteriores normas, los proyectos de edificación deberán atender lo dispuesto en los artículos 107 al 127 del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Montemorelos, Nuevo León.

### **CAPITULO TERCERO. De las excavaciones y cimentaciones.**

**Artículo 156.** En las edificaciones en que se requiera llevar registros de posibles movimientos verticales, así como en aquellas en las que el Perito Responsable de Obra o el Asesor Técnico de Obra lo consideren necesario, o el Municipio lo ordene, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas de otras cargas cercanas y se refieran a estos las nivelaciones que se hagan.

**Artículo 157.** El perito responsable de la obra deberá de tomar las siguientes precauciones en relación con las excavaciones y las construcciones colindantes:

- A. En excavaciones al límite de propiedad o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se tomarán las precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción colindante no sufrirá deterioro alguno; y
- B. Las construcciones en colindancia con otros predios deberán de protegerse en su parte superior por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.

**Artículo 158.** En la ejecución de las excavaciones se considerarán los estados límite de resistencia del suelo, establecidos en las normas técnicas. Así mismo, se deberá de atender lo previsto por la Norma NAE-EM-SDS-002-2019.

**Artículo 159.** Si en el proceso de una excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo al Instituto Nacional de Antropología e Historia, INAH.

**Artículo 160.** Cuando se interrumpa una excavación, se tomaran las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar las edificaciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas a las paredes o taludes de la excavación.

**Artículo 161.** El uso explosivo en excavaciones quedara condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene la Dirección de Protección Civil.

### **CAPITULO CUARTO. De los rellenos y terraplenes.**

**Artículo 162.** Todo relleno deberá realizarse de tal manera que se compacte en capas de 20 centímetros de espesor, como máximo, humedecidas previamente y cumpliendo la Norma **N-CMT-4-02-001/04**. Así mismo, se deberá de atender lo previsto por la Norma **NAE-EM-SDS-002-2019**.

Los materiales que se empleen en la construcción de rellenos para estructuras deberán provenir de las excavaciones del proyecto, de préstamos laterales o de fuentes aprobadas. Estarán libres de sustancias deletéreas, de materia orgánica, raíces y otros elementos perjudiciales y no tendrán características expansivas ni colapsables.

**Artículo 163.** Queda estrictamente prohibido el realizar rellenos con material orgánico o basura, ya que se pone en riesgo la estabilidad de la edificación.

**Artículo 164.** Los rellenos y/o terraplenes en laderas, o en áreas de posibles deslizamientos, deberá tener la autorización por escrito, del Perito Responsable de Obra.

## **CAPITULO QUINTO. De las demoliciones.**

**Artículo 165.** Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una edificación, se deberá contar con la licencia correspondiente otorgada por la Secretaría.

Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, puntales o elementos de protección de colindancias y para la vía pública que sean necesarios, o que determine en cada caso la Secretaría y/o la Dirección de Protección Civil. Así mismo, se deberá de atender lo previsto por la Norma **NAE-EM-SDS-002-2019**.

**Artículo 166.** Queda prohibido el realizar demoliciones parciales o totales en los inmuebles protegidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, INAH, sin que previamente se obtenga el permiso de esta dependencia.

**Artículo 167.** Toda demolición, deberá de hacerse en fincas deshabitadas, con las precauciones debidas para evitar daños a los trabajadores o residentes vecinos, dejando a salvo los derechos de terceros y de propiedades ajenas. Todos los daños que ocasionarse los trabajos que se realicen serán cubiertos por el propietario, poseedor o desarrollador de la finca en demolición, sin perjuicio de que se le aplique las sanciones a que haga lugar.

**Artículo 168.** Junto con la Solicitud de Licencia de Demolición de una edificación se deberá presentar un programa de trabajo de las acciones de demolición, en el cual se indicara la relación de elementos a demoler y sus características generales, así como la fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción. En caso de prever el uso de explosivos, el programa de demolición señalará con toda precisión el o los días y la hora o las horas en que se realizaran las explosiones, mismos que estarán sujetas en la aprobación de la Secretaría.

**Artículo 169.** En casos autorizados de demolición con explosivos, personal de la Secretaría deberán avisar a los vecinos colindantes la fecha y hora exacta de las explosiones, cuando menos con 24 horas de anticipación.

**Artículo 170.** El uso de explosivos para demoliciones quedara condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene la Dirección de Protección Civil Estatal o Municipal.

**Artículo 171.** Las demoliciones de edificaciones con una superficie mayor de 100 M<sup>2</sup>, o de tres o más niveles de altura, deberán contar con la responsiva de un Perito Responsable de Obra.



**Artículo 172.** Después de terminada la demolición el propietario se compromete a limpiar el terreno de escombros o desperdicios en un término no mayor de 15 días calendario.

## **CAPITULO SEXTO. De las ampliaciones y remodelaciones.**

**Artículo 173.** Para la ejecución de cualquier acción de conservación o mejoramiento en inmuebles ubicados en zonas urbanas con valores históricos o culturales que están protegidos, se deberá contar con el visto bueno de la autoridad competente de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicas, Artísticas e Históricas, con la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León y demás disposiciones que resulten aplicables.

**Artículo 174.** Los propietarios de los inmuebles sujetos a acciones de conservación tendrán la obligación de realizar las acciones y lineamientos derivados de los planes, programas de desarrollo urbano o decretos correspondientes, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico.

Para poder utilizar cualesquier edificación con cualesquier uso, se deberá obtener previamente la Licencia de uso de la edificación otorgada por la Secretaría.

**Artículo 175.** Las obras de ampliación o remodelación de un inmueble, cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con los requerimientos de habitabilidad, seguridad, higiene, protección al ambiente de trabajo, e integración al contexto urbano inmediato, así como los requerimientos de seguridad estructural que corresponda.

**Artículo 176.** En las obras de ampliación no se podrán sobrepasar los límites de resistencia estructural de los inmuebles, ni las capacidades de los servicio de las tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias de las edificaciones, excepto en los casos que existan la infraestructura en la zona necesaria para proporcionar el servicio, previa solicitud y aprobación de las empresas prestadoras de los servicios.

**Artículo 177.** En los inmuebles protegidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, INAH, debido al valor histórico, cultural o arquitectónico de los mismos, se requiere, previo al permiso de construcción que otorgue la Secretaría que el propietario, poseedor o desarrollador de la obra obtenga el permiso de esta dependencia, INAH, para ejecutar cualquier modificación a las mismas.

## **CAPITULO SEPTIMO. Normas de calidad de los materiales para la construcción.**

**Artículo 178.** La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción de una obra, serán las que señalen en las especificaciones de diseño y en los planos constructivos y memorias de cálculo correspondientes.

**Artículo 179.** Todos los materiales a utilizar en las construcciones deberán cumplir con las **Normas Mexicanas NMX** vigentes, aplicables a la Construcción.



## **CAPITULO OCTAVO.**

### **Del número oficial.**

**Artículo 180.** La Secretaría señalará para cada construcción que tenga frente a la vía pública un solo número oficial ya sea a solicitud del fraccionador o por asignación. Sólo en los casos de autorización de uso de suelo múltiple se podrá otorgar más de un número oficial.

**Artículo 181.** El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio.

**Artículo 182.** El Municipio podrá ordenar el cambio del número oficial de los predios, para lo cual notificará al propietario o poseedor quedando este obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior solo por 60 días hábiles adicionales. Dicho cambio deberá ser notificado a la Dirección de Catastro de la Tesorería del Estado, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en el registro correspondiente.

## **CAPITULO NOVENO.**

### **De la seguridad y el diseño estructural de las construcciones.**

**Artículo 183.** Las construcciones deberán realizarse conforme a los Planos Autorizados y cualquier modificación a los planos estructurales deberá ser aprobada por el Perito Responsable de Obra o por el Asesor en Seguridad Estructural, en su caso. Cuando se presenten modificaciones, deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas entre el proyecto estructural aprobado y el que se haya realizado, debiendo de hacerlo del conocimiento de la Secretaría.

Las disposiciones de este capítulo se aplican a las edificaciones nuevas, modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones, demoliciones y regularizaciones de las obras a que se refiere este Reglamento.

**Artículo 184.** Los elementos no estructurales que puedan restringir las deformaciones permisibles de la estructura, o que tengan un peso considerable, como muros divisorios, de colindancia y de fachada, pretilas y otros elementos rígidos en fachadas, escaleras y equipos pesados, tanques, tinacos y casetas, deberán ser aprobados en sus características y en su forma de fijación por el Perito Responsable de Obra y por el Asesor en Seguridad Estructural, en obras en que éste último sea requerido.

**Artículo 185.** Los anuncios adosados, colgantes y de azotea de gran peso y dimensiones, deberán ser objeto de diseño estructural en los términos de este capítulo, con particular atención a los efectos del viento. Deberán diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y deberá revisarse su efecto en la estabilidad de dicha estructura.

El Proyecto de estos anuncios deberá ser aprobado por el Perito Responsable de Obra, o por el Asesor en Seguridad Estructural.

**Artículo 186.** Para realizar cualquier perforación o alteración en un elemento estructural para alojar ductos o instalaciones, ésta deberá ser aprobada por el Perito Responsable de Obra o por el Asesor en Seguridad Estructural, en su caso, quien elaborará planos de detalle que indiquen las modificaciones y refuerzos locales necesarios.

No se permitirá que las instalaciones de gas, agua y drenaje crucen juntas constructivas

de un edificio a menos que se provean de conexiones flexibles o de tramos flexibles.

**Artículo 187.** Toda estructura y cada una de sus partes deberán diseñarse para cumplir con los requisitos siguientes.

- A. 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
- B. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación.

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

**Artículo 188.** En el diseño de toda estructura deberán tomarse en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas, de vibración, del viento y en su caso, por sismos.

Además deberán 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 originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo. Las intensidades de estas acciones que deben considerarse para el diseño, la forma en que deben integrarse a las distintas combinaciones de acciones y a la manera de analizar sus efectos en las estructuras se apegarán a los criterios generales establecidos en este Reglamento.

**Artículo 189.** La seguridad de una estructura deberá analizarse para el efecto combinado de las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente

**Artículo 190.** Se considerarán como cargas muertas los pesos de los elementos constructivos, de los acabados y de los elementos que ocupan una posición permanente y tienen un peso que no cambia substancialmente con el tiempo.

Para la evaluación de las cargas muertas se emplearán las dimensiones especificadas de los elementos constructivos y los pesos unitarios de los materiales.

**Artículo 191.** Se considerarán cargas vivas las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las edificaciones y que no tienen carácter permanente.

Las cargas vivas no incluyen el peso de muros divisores de mampostería o de otros materiales, ni el de muebles, equipos u objetos de peso fuera de lo común, como cajas fuertes de gran tamaño, archivos importantes, librerías pesadas o cortinajes en salas de espectáculos. Cuando se prevén tales cargas, deberán cuantificarse y tomarse en cuenta en el diseño en forma independiente de la carga viva especificada. Los valores adoptados deberán justificarse en la memoria de cálculo e indicarse en los planos estructurales.

**Artículo 192.** Durante el proceso de construcción deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse; éstas incluirán el peso de los materiales que se almacenen temporalmente, el de los vehículos y equipos, 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  $150 \text{ Kg./M}^2$ . Se considerará además una concentración de  $1,500 \text{ Kg.}$  en el lugar más desfavorable.

**Artículo 193.** El propietario, poseedor o el desarrollador serán responsables de los daños y perjuicios 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 con el que se construyó el inmueble.

**Artículo 194.** Todas las construcciones de más de 2 pisos deberán de ser analizadas de acuerdo con las normas técnicas del diseño por sismo, aplicables.

**Artículo 195.** Para la aplicación de las cargas vivas unitarias se deberán tomar en consideración: La carga viva mínima «Wm» recomendada,. Esta se deberá emplear para diseño estructural por fuerzas gravitacionales para calcular asentamiento inmediato en suelos, así como en el diseño estructural de los cimientos ante cargas gravitacionales.

### TABLAS DE CARGAS VIVAS UNITARIAS MÍNIMAS RECOMENDADAS EN KG. / M<sup>2</sup>

Destino de piso o cubierta	Wm
A) Habitación (Casa habitación, departamentos, viviendas, dormitorios, cuartos de hotel, internados de escuelas, cuarteles, cárceles, correccionales, hospitales y similares)	170
B) Oficinas, despachos y laboratorios.	250
C) Comunicación para peatones (pasillos, escaleras, rampas, vestíbulos y pasajes de acceso libre al público)	350
D) Estadios y lugares de reunión sin asientos individuales.	450
E) Otros lugares de reunión (templos, cines, teatros, gimnasios, salones de baile, restaurantes, aulas y similares)	350
F) Comercios, fábricas y bodegas	350
G) Cubiertas y azoteas con pendiente no mayor de 5%	100
H) Cubiertas y azoteas con pendiente mayor de 5%	40
I) Volados en vía pública, marquesinas, balcones y similares	300
J) Garajes y estacionamientos (para automóviles exclusivamente)	250
K) Puentes peatonales	Según especificaciones diseño
L) Puentes vehiculares	Según especificaciones diseño

**Artículo 196.** Las estructuras se diseñarán para resistir los efectos de viento proveniente de cualquier dirección horizontal. Deberá revisarse el efecto del viento sobre la estructura en su conjunto y sobre sus componentes directamente expuestos a dicha acción. Deberá verificarse la estabilidad general de las edificaciones ante volteo.

Se considerará, asimismo, el efecto de las presiones interiores en edificaciones en que pueda haber aberturas significativas. Se revisará también la estabilidad de la cubierta y de sus anclajes.

**Artículo 197.** Para el diseño estructural de las edificaciones se tomará como base una velocidad de viento mínima de 143 Km/hr.

**Artículo 198.** Toda edificación se soportará por medio de una cimentación apropiada. Las construcciones no podrán en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, suelos o rellenos sueltos o deshechos.

El suelo de cimentación deberá protegerse contra deterioro por intemperismo, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas y secado local por la operación de calderas o equipos similares.

**Artículo 199.** En caso de requerir la investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio, ésta deberá ser suficiente para definir de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la variación de estos en la planta del predio y los procedimientos de edificación.

**Artículo 200.** El Perito Responsable de Obra deberá de investigar el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomes, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.

Asimismo investigará la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas, pertenecientes a la red de agua, de drenaje y de otros servicios públicos, con objeto de verificar que la construcción no cause daños a tales instalaciones ni sea afectada por ellas.

**Artículo 201.** En el diseño de las cimentaciones el Asesor en seguridad estructural deberá considerar el peso propio de los elementos estructurales de la cimentación, las descargas por excavación, los efectos de hundimiento regional sobre la cimentación, incluyendo la fricción negativa, los pesos y empujes laterales de los rellenos y lastres que graviten sobre los elementos de la subestructura y toda otra acción que se genere sobre la propia cimentación o en su colindancia.

En el análisis de los estados límite de falla o servicio, se tomará en cuenta la sub-presión del agua, que debe cuantificarse conservadoramente atendiendo a la evolución de esta durante la vida útil de la estructura. La acción de dicha sub-presión se tomará con un factor de carga unitario.

**Artículo 202.** En la seguridad de las cimentaciones contra los estados límite de falla, el Asesor en seguridad estructural deberá evaluar en términos de la capacidad de carga neta, es decir, del máximo incremento de esfuerzo que pueda soportar el suelo al nivel de desplante.

La capacidad de carga de los suelos de cimentación se calculará por métodos analíticos apoyados con pruebas de laboratorio. La capacidad de carga de la base de cualquier cimentación se calculará a partir de las resistencias medidas de cada uno de los estratos afectados por el mecanismo de falla más crítico. En el cálculo se tomará en cuenta la interacción entre las diferentes partes de la cimentación y entre ésta y las cimentaciones colindantes. Cuando el subsuelo del sitio o en su colindancia existan rellenos sueltos, galerías, grietas u otras oquedades, éstas deberán tratarse apropiadamente o bien considerarse en el análisis de estabilidad de la cimentación.

Los esfuerzos o deformaciones en las fronteras suelo-estructura necesarios para el diseño estructural de la cimentación, incluyendo presiones de contacto y empuje laterales, deberán fijarse tomando en cuenta las propiedades de la estructura y las de los suelos de apoyo. Con base en lo anterior, se determinarán la distribución de esfuerzos compatibles con la deformabilidad y resistencia del suelo y de la subestructura para las diferentes combinaciones de solicitaciones a corto y largo plazo o mediante un estudio explícito de interacción suelo- estructura.

**Artículo 203.** Para realizar la excavación en donde haya nivel freático, se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área del trabajo. En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del

terreno debidos al bombeo.

**Artículo 204.** Los muros de contención exteriores construidos para dar estabilidad a desniveles del terreno, deberán diseñarse considerando lo siguiente: El Estado límite de falla, volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación de este o del talud que lo soporta, rotura estructural. Además, se revisarán los estados límites de servicio, como asentamiento, giro o deformación excesiva del muro.

Los muros incluirán un sistema de drenaje que limite el desarrollo de empuje superiores a los de diseño por efecto de presión del agua.

Los análisis de muros de contención que colinden con vialidades, se deberán considerar las sobrecargas superficiales por carga vehicular, debiendo observar las normas técnicas aplicables como la (AASHTO American Association of State Highway and Transportation Officials), dependiendo del tipo de tránsito vehicular

**Artículo 205.** En el estudio de mecánica de suelos se deberá fijar el procedimiento constructivo de las cimentaciones, excavaciones y muro de contención que asegure el cumplimiento del diseño y garantice la seguridad durante y después de la construcción. Dicho procedimiento deberá ser tal que se eviten daños a la estructura e instalaciones colindantes por vibraciones o desplazamientos vertical y horizontal del suelo.

Cualquier cambio significativo que deba hacerse al procedimiento de construcción especificado en el estudio geotécnico se analizará con base en la información contenida en dicho estudio, debiendo notificarse a la Secretaría.

**Artículo 206.** La memoria de diseño incluirá una justificación del tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de construcción especificados, así como descripción explícita de los métodos de análisis usados y del comportamiento previsto para cada uno de los estados límite indicados en este Reglamento. Se anexarán los resultados de las exploraciones, sondeos, pruebas de laboratorio y otras determinaciones y análisis, así como las magnitudes de las acciones consideradas en el diseño, la interacción considerará las cimentaciones de los inmuebles colindantes y la distancia, en su caso, que se deje entre estas cimentaciones y la que se proyecta.

En el caso de construcciones cimentadas en terrenos con problemas especiales, y en particular los que se localicen en terrenos agrietados, sobre taludes, o donde existan rellenos o antiguas minas subterráneas, se agregará a la memoria una descripción de estas condiciones y como estas se tomaron en cuenta para diseñar la cimentación.

**Artículo 207.** Los propietarios, poseedores o usuarios de edificaciones que presenten daños, deberán realizar un dictamen de estabilidad y seguridad por parte de un Asesor en Seguridad Estructural, así como del buen estado de las instalaciones, por parte de los Asesores respectivos. Si los dictámenes demuestran que 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 sólo repararse o reforzarse. De lo contrario, el propietario, poseedor o usuario de la edificación estará obligado a llevar a cabo las obras de refuerzo y renovación de las instalaciones que se especifiquen en el proyecto respectivo.

El proyecto de refuerzo estructural y las renovaciones de las instalaciones de una construcción o edificación, con base en el dictamen en comento, deberán cumplir con lo siguiente:

A. Proyectarse para que la construcción o edificación alcance cuando menos los

- niveles de seguridad establecidos para las edificaciones nuevas en este Reglamento;
- B. Basarse en una inspección detallada de los elementos estructurales y de las instalaciones, en el que se retiren los acabados y recubrimientos que puedan ocultar daños estructurales, y de las instalaciones;
  - C. 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;
  - D. El diagnóstico del estado de la estructura y en la eliminación de las causas de los daños que se hayan presentado;
  - E. Incluir una revisión detallada de la cimentación y de las instalaciones ante las condiciones que resulten de las modificaciones a la estructura; y
  - F. Será sometido al proceso de revisión que establezca la Autoridad competente en materia de protección civil para la obtención de la licencia respectiva.

**Artículo 208.** Las obras provisionales como tribunas para eventos especiales, tapias, obras falsas y cimbras, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad, obtener las autorizaciones correspondientes quedando obligados a respetar el plazo de vigencia otorgado. Vencido el plazo deberán ser retiradas a su costa acorde a lo establecido en el presente Reglamento.

## **CAPITULO DECIMO.**

### **Normas para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmosfera.**

**Artículo 209.** Toda obra pública o privada que se realice en el municipio, incluyendo cualesquier actividad de construcción o demolición en los inmuebles, deberá cumplir con lo señalado en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019, o en aquella otra norma que la substituya o complemente.

**Artículo 210.** La prevención y el control de la emisión de polvos a la atmosfera se deberá aplicar en las siguientes etapas de las obras:

- a. Desmonte;
- b. Despalme;
- c. Nivelación y rasantes;
- d. Habilitación de areas verdes;
- e. Obras de Construcción /Edificación;
- f. Excavaciones y Zanjias;
- g. Demoliciones; y
- h. Vías de acceso, almacenaje, distribución y transporte de materiales empleados en las obras.

## **CAPITULO DECIMO PRIMERO.**

### **De las áreas de donación al municipio.**

**Artículo 211.** De acuerdo a lo señalado en el artículo 151 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del municipio de Montemorelos, Nuevo León, quienes lleven a cabo la construcción de edificaciones en terrenos no incluidos en un fraccionamiento debidamente autorizado e integrado a la ciudad, deberán ceder gratuitamente al Municipio, sin condición, reserva o limitación alguna, para destinos y

equipamiento urbano público, las superficies de suelo denominadas Áreas de Cesión Municipal, que señalan en el artículo 210 y 212 de la Ley.

**Artículo 212.** El suelo cedido al municipio conforme a lo dispuesto por el artículo anterior, deberá cumplir las siguientes características señaladas en el artículo 152 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del municipio de Montemorelos, Nuevo León

**Artículo 213.** De acuerdo a lo planteado en el artículo 153 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Montemorelos, Nuevo León, y como un mecanismo para poder financiar la adquisición de áreas para ser utilizadas como reserva territorial municipal, y en base a lo planteado por la fracción III del artículo 54 de la Ley Federal, la Administración Municipal solicitará a los desarrolladores inmobiliarios de la zona industrial, a los desarrolladores de predios baldíos no incluidos en fraccionamientos autorizados, a los promotores de Conjuntos Urbanos, para estos hasta el 50% de la superficie de donación que le corresponda, a los desarrolladores de fraccionamientos campestres en todo el territorio municipal, estos últimos en un máximo del 50% de la superficie de donación que le corresponda, y a los promoventes de subdivisiones y parcelaciones de terrenos, el que la cesión de áreas municipales a la que están obligados de acuerdo al artículo 210 y 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se realicen en efectivo, mismo que se deberá integrar a un fideicomiso público, operado por un área administrativa que se denominará Dirección de Administración de Reservas Territoriales para la ciudad, la cual formará parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal.

La Dirección de Administración de Reservas Territoriales para la ciudad será la responsable de utilizar los fondos del fideicomiso para la compra de los terrenos que integrarán la reserva territorial del municipio.

Toda compra de predios que se realice para su incorporación a la Reserva Territorial Municipal, deberá contar con la aprobación del R. Ayuntamiento municipal. Además, el dinero de este fideicomiso solo podrá ser utilizado para la compra de predios que formarán la reserva urbana del municipio.

## **TITULO SEPTIMO.**

### **De las normas para la construcción de obras de urbanización.**

## **CAPITULO UNICO.**

### **Disposiciones.**

**Artículo 214.** Toda la vialidad que se construya como parte de los proyectos de edificación, deberá cumplir con las normas señaladas en la Ley para la construcción y rehabilitación de pavimentos del Estado de Nuevo León. Los laboratorios a utilizar para certificar la aplicación de la ley de pavimentos, deberán ser reconocidos y estar certificados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.

**Artículo 215.** Las normas para la construcción de obras de urbanización que requieran los Conjuntos Urbanos y otros proyectos de edificación, serán las establecidas en los artículos 166 al 209 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del municipio de Montemorelos, Nuevo León.

**Artículo 216.** Todo fraccionamiento que se realice en el municipio de Montemorelos Nuevo León, deberá cumplir con las obras señaladas en los artículos 208 y 209 de la Ley.

**Artículo 217.** Toda la vialidad que se construya deberá cumplir con las normas señaladas en la Ley para la construcción y rehabilitación de pavimentos del Estado de Nuevo León. Los laboratorios a utilizar para certificar la aplicación de la ley de pavimentos, deberán ser reconocidos y estar certificados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.

**Artículo 218.** Todos los fraccionamientos que se autoricen deberán cumplir con lo establecido en el artículo 215 de la Ley, en materia de habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas.

**Artículo 219.** Las terraplenes son las partes de las calles, construidas arriba del terreno natural, empleando el material resultante de los cortes o de los préstamos.

Para depositar el material de los cortes y dar forma a los terraplenes, deberá previamente haberse desmontado y despalmado la superficie en que descargarán.

**Artículo 220.** El riego de un producto asfáltico sobre la superficie de la base, impregna a esta y es por lo que se llama riego de impregnación. Este riego cumple con tres objetivos principales:

- I. Estabilizar la superficie de la base.
- II. Impermeabilizar la base y protegerla de un tránsito normal de vehículos ligados durante el proceso de construcción de la calle, es decir mientras se construye la carpeta.
- III. Proporcionar, en el caso de que se construya carpeta asfáltica como superficie de rodamiento, afinidad con la carpeta, con buena adherencia, lo que no se tendrá si la carpeta se colocara directamente sobre la superficie de la base.

**Artículo 221.** Para el riego de impregnación se utilizan petrolizadoras, empleando asfalto rebajando FM del más delgado que pueda conseguirse, es decir del número menor. Las temperaturas serán las siguientes:

PRODUCTO ASFALTICO	TEMPERATURA EN °C
FM-0	20 A 40
FM-1	30 A 60
FM-2	70 A 85

Por lo general se regará entre 1.5 y 2.0 lt (litro y medio a dos litros) por metro cuadrado, a la presión adecuada.

**Artículo 222.** Además de todo lo anterior debe tomarse en cuenta que no se regará asfalto si hay fuerte viento o si amenaza lluvia.

Para un buen resultado se requiere de 24 (veinticuatro) y hasta 36 (treinta y seis) horas, en las cuales no deberá permitirse el tránsito en la calle impregnada.

**Artículo 223.** Cuando se determina que las calles de una urbanización sean exclusivamente para peatones, es decir que por ella no circularán vehículos automotores, su estructura y carpeta no tendrá que cumplir con las características necesarias para recibir y transmitir cargas pesadas.

En estos casos no llevará banquetas y la superficie va a todo lo ancho de la calle, en la que se cambiara el bombeo, pues si se hiciera en la forma acostumbrada, es decir convexo, el agua de lluvia iría a dar contra las fachadas de las casas o contra los límites de los predios. La curvatura de la calle es entonces ligeramente cóncava y el agua de lluvia se capta hacia el centro.



**Artículo 224.** Todas las guarniciones serán de concreto, pudiendo ser prefabricadas o vaciadas en sitio.

**Artículo 225.** Durante la construcción deben tomarse algunas precauciones con respecto a las guarniciones. Si se colocan antes de construir la base, deberá tenerse mucho cuidado en no maltratarlas, romperlas o voltearlas con las motoconformadoras y el equipo de compactación. Al momento de impregnar la base deberá evitarse que se manchen con el riego de asfalto.

**Artículo 226.** La banqueteta es una franja comprendida entre la guarnición que limita la superficie de rodamiento y el límite de los lotes.

**Artículo 227.** Las banquetetas deben tener una superficie apropiada para andar a pie, es decir suficientemente lisa. El ancho debe ser de acuerdo al tipo de vialidad de la que forme parte, atendiendo a lo planteado en el Capítulo Cuarto de la Ley.

En la orilla de la banqueteta, al lado de la guarnición, se colocan los postes de la energía eléctrica, del alumbrado público y de los teléfonos. Cuando la red de energía eléctrica y la de teléfonos es subterránea, se colocan bajo la banqueteta, en ductos prefabricados de concreto.

**Artículo 228.** Las banquetetas pueden ser de concreto, de adoquín o de adocreto.

**Artículo 229.** Las banquetetas de concreto serán como mínimo de 8 (ocho) centímetros de espesor, de resistencia a la compresión igual o mayor a 150 Kg. /cm<sup>2</sup>. El acabado superficial será obligatoriamente antiderrapante.

**Artículo 230.** Los fraccionamientos o Conjuntos urbanos, como parte de Las áreas previstas para crecimiento urbano de la ciudad, deberán contar con un sistema de manejo de aguas pluviales proyectado para las condiciones últimas de diseño y además cumplir con las siguientes normas:

- A. La eliminación de los posibles impactos pluviales generados deberá considerar obras o estructuras de captación, regulación, retención de sedimentos, conducción, disipación de energía y descarga a cauce natural o infraestructura pluvial con capacidad hidráulica suficiente.
- B. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 1.80 metro para garantizar su mantenimiento considerando un mínimo de 20% de área interior libre.
- C. Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de 1.20 metro considerando un mínimo de 20% de área interior libre.
- D. Los registros o pozos de visita para las redes de conducción cerradas deberán colocarse en:
  - a. Todas las intersecciones de colectores.
  - b. Tramos rectos no mayores a ciento cincuenta metros de longitud.
  - c. Todo cambio de dirección mayor a 30°, pendiente longitudinal, caída, diámetro y material del colector.
  - d. Curvas de colectores al comienzo y al final de estas y en la propia curva a una distancia no mayor a treinta metros.
  - e. Al comienzo del colector se debe colocar una estructura de captación y transición que además permita el acceso al mismo.
- E. Los registros o pozos de visita, así como su tapa de rejilla metálica podrán ser de forma circular o cuadrada con una sección mínima de 1.20 metro.
- F. Los imbornales de piso o de arroyo y demás obras de captación deberán estar ubicados de tal manera que las pendientes longitudinales y transversales de la

vialidad, induzcan el flujo pluvial hacia ello.

- G. Las rejillas que forman la tapa de las coladeras de piso serán de acero estructural y deberá ser diseñado para soportar el tráfico vehicular esperado.

**Artículo 231.** Debe dotar de agua potable a cada lote mediante una red de tubería con ramificaciones a cada lote.

**Artículo 232.** Las zanjas para tuberías de agua potable tendrán un ancho que está en función del diámetro de la tubería. Para facilitar la colocación de la tubería, siempre que sea posible, las paredes de las zanjas serán verticales cuando menos la parte superior del tubo. La profundidad de colocación que norma la profundidad de la zanja, la fija el proyecto y depende en muchos casos de la topografía, es decir de la ondulación que presente el terreno. Para tuberías de diámetro menor de 5 cm. la profundidad mínima sería de 70 cm.

**Artículo 233.** Se requerirá de pozos de visita a ciertos intervalos, en tramos muy largos y demás en los siguientes casos:

- a. en los puntos en que cambie de diámetro la tubería;
- b. en los cambios de dirección de una tubería;
- c. en los cambios de pendiente;
- d. en la unión de dos o más líneas de tubos;
- e. en la unión de tuberías a diferente nivel; y
- f. en aquellos casos que se considere necesario hacer una revisión a la tubería y poder desazolvarla.

Los pozos de visita son cilíndricos en la parte inferior y troncosónicos en la parte superior, suficientemente amplios para permitir la entrada de un hombre y que pueda maniobrar en el interior; en el piso, que es de concreto o de mampostería afinada con mortero de cemento, se construyen canales que permiten el paso de las aguas. La boca superior del pozo de visita está protegida con una tapa perforada, de fierro fundido o concreto, asentada en un brocal del mismo material.

El fondo de las excavaciones deberá ser plano y horizontal. Si el terreno es duro o roca, se profundizara lo necesario para que se nivele con material fino hasta el nivel de proyecto, de manera que el tubo no vaya a quedar asentado sobre un saliente sólido.

**Artículo 234.** La red de alcantarillado de un fraccionamiento urbano siempre se conecta al servicio de la ciudad, que es la responsable que es la de disponer de las aguas servidas y de su tratamiento.

**Artículo 235.** Como parte del mobiliario urbano se está obligado a todo fraccionador a dotar de alumbrado público al área del fraccionamiento, dentro del marco de la ley.

**Artículo 236.** Deberá contar con todas las especificaciones y requisitos que se establezcan en la Ley o reglamento, que para tal efecto funcionen.

**Artículo 237.** Se requiere por obligación que las redes y/o instalaciones eléctricas en su totalidad cumplan con lo que establecen las normas técnicas mexicanas y las de la CFE.

**Artículo 238.** Se requiere por obligación que las redes y/o Instalaciones Telefónicas cumplan con lo que establecen las normas técnicas mexicanas y las de instalaciones telefónicas de Teléfonos de México, S. A.

**Artículo 239.** En fraccionamientos campestres, Recreativos o turísticos y en Agropecuarios, la Secretaría podrá autorizar el uso de fosas sépticas de procesos bioenzimáticos de transformación rápida, siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno es la adecuada para su operación. Las fosas sépticas descargarán únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios, lavabos, regaderas, lavanderías y cocina.

**Artículo 240.** Se deberán colocar desarenadores en el alcantarillado pluvial de establecimientos públicos descubiertos.

## **TITULO OCTAVO. De la conservación de predios y edificaciones.**

### **CAPITULO UNICO. Disposiciones.**

**Artículo 241.** Todos los propietarios o poseedores de predios urbanos baldíos, ubicados en el municipio de Montemorelos, Nuevo León, estarán obligados a mantenerlos cercados y libres de basura, escombro o vegetación que impida la visión completa de los mismos, de acuerdo a lo planteado en la Ley de Hacienda para los municipios. En el caso de que esto no se cumpla y previo aviso de advertencia por parte de la Secretaría, no atendido por los propietarios o poseedores, podrán ser limpiados o desmontados por parte de la Autoridad Municipal, con cargo a los mismos propietarios o poseedores.

Independientemente de las acciones ya planteadas en el párrafo anterior, la Autoridad Municipal sancionará mediante la aplicación de multas, el incumplimiento de lo planteado en este artículo.

**Artículo 242.** Todos los propietarios o poseedores de edificaciones urbanas, ubicadas en el municipio de Montemorelos, Nuevo León, estarán obligados a mantenerlos en buen estado de preservación, seguridad, limpieza y funcionamiento. Cualesquier edificación que se encuentre en franco deterioro en su fachada o estructura, lo cual implique una mala imagen para la zona donde se ubique, o implique algún riesgo de provocar posibles daños a personas o edificaciones contiguas y previo aviso de advertencia por parte de la Secretaría, no atendido por los propietarios o poseedores, podrá ser reparada o realizadas las acciones cautelares necesarias por parte de la Autoridad Municipal, con cargo a los mismos propietarios o poseedores.

Independientemente de las acciones ya planteadas en el párrafo anterior, la Autoridad Municipal sancionará mediante la aplicación de multas, el incumplimiento de lo planteado en este artículo.

**Artículo 243.** Los propietarios de los inmuebles sujetos a acciones de protección o conservación, tendrán la obligación de realizar las acciones y lineamientos derivados de los planes, programas de desarrollo urbano, programas parciales del Centro Histórico o decretos correspondientes, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico. La autoridad estatal o municipal competente podrá establecer convenios con los propietarios para la conservación de los mismos.

**TITULO NOVENO.**  
**De la autoconstrucción.**

**CAPITULO UNICO.**  
**Disposiciones.**

**Artículo 244.** En el caso de construcción de vivienda popular, edificada a través de procesos de autoconstrucción y que esté ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra, la Secretaría dará trato preferente en el trámite de licencias y permisos, así como también apoyará en la formulación de los proyectos y elaboración de planos oficiales y brindará asesoría y asistencia técnica durante el proceso de construcción.

Para estos casos la licencia municipal de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

- I. Documentos que acrediten la propiedad o constancia expedida por la autoridad estatal responsable de que el predio se encuentra en proceso de regularización de la tenencia de la tierra, o que el solicitante está en posesión del mismo.
- II. Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales, por instituciones u organismos de ayuda, o por la misma autoridad municipal.

**TITULO DÉCIMO**  
**De las visitas de inspección.**

**CAPITULO UNICO.**  
**Disposiciones.**

**Artículo 245.** La Secretaría, en el ámbito de su competencia y conforme a las disposiciones de la Ley, podrá llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de este reglamento, de los planes o programas de desarrollo urbano y de las demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano aplicables, para en su caso, aplicar las medidas de corrección que correspondan, e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias. Las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo la autoridad municipal tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas y de las especificaciones de los proyectos autorizados.

**Artículo 246.** Los inspectores para practicar visitas de inspección, deberán estar provistos de orden escrita, con firma autógrafa, expedida por la autoridad competente, en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

**Artículo 247.** Los propietarios, poseedores o desarrolladores responsables, encargados u ocupantes del establecimientos objeto de inspección, estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

**Artículo 248.** Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere el artículo 246 anterior, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique, si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta levantada se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia, ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

**Artículo 249.** En las actas se hará constar lo siguiente:

- a. Nombre, denominación o razón social del visitado.
- b. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia.
- c. Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita.
- d. Número y fecha del oficio de comisión que la motivo.
- e. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia.
- f. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos.
- g. Actos, hechos u omisiones detectadas en la visita de verificación.
- h. Declaración del visitado, si quisiera hacerla.
- i. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

**Artículo 250.** Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

Si como resultado del acta de inspección la autoridad advierte la existencia de algún riesgo para las personas o para sus bienes, procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

Si de los resultados del acta no aparecieran elementos de infracción, pero se advirtiere alguna irregularidad, la autoridad lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal, o por correo certificado, con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

**Artículo 251.** Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

En la resolución administrativa se señalará, o en su caso, adicionarán las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, así como el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

## **TITULO DECIMO PRIMERO.**

### **De las medidas cautelares, las sanciones y los medios para hacer cumplir este reglamento.**

#### **CAPITULO PRIMERO.**

##### **De las medidas cautelares de seguridad.**

**Artículo 252.** Como ya se planteó en el inciso m) del artículo 21 del presente Reglamento, y en atención con lo que se señala en los **Considerandos**, así como en los acuerdos que aparecen en el **Acuerdo General número 13/2020**, del Pleno del **Consejo de la Judicatura del Estado de Nuevo León**, publicado en el Boletín Judicial del Poder Judicial del Estado de Nuevo León el viernes **18 de diciembre de 2020**, relativo a la imposibilidad constitucional y legal para determinar la materia y especialización de los Juzgados que conocerán de las medidas cautelares de seguridad y sanciones previstas en los **Capítulos Segundo y Tercero, del Título Décimo Segundo**, de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (Ley)**, publicada en el Periódico Oficial del Estado el 27 de Noviembre del 2017, y hasta en tanto entre en vigor y aplicación lo dispuesto en los anteriormente señalados capítulos segundo y tercero del Título Décimo Segundo de la Ley, en materia de medidas cautelares se atenderá con lo dispuesto en el presente Capítulo del Reglamento.

**Artículo 253.** Para los efectos de este reglamento, se considerarán medidas cautelares de seguridad la ejecución de acciones inmediatas, a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, cortes de Terreno, desviación o tapado de cañadas o escurrimientos pluviales, obras de construcción de infraestructura urbana, edificaciones o conjuntos urbanos, tanto públicas como privadas.

Estas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades y serán ordenadas por las autoridades municipales competentes.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

**Artículo 254.** Son medidas cautelares de seguridad las siguientes:

- I. La interrupción inmediata de trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgos a la integridad personal o patrimonial de las personas, o a quienes carezcan del permiso correspondiente;
- II. La ejecución emergente de obras de desagüe, saneamiento, infraestructura urbana de todo tipo y/o similares;
- III. La desocupación o desalojo de predios o inmuebles;
- IV. La demolición total o parcial de construcciones, de anuncios panorámicos o antenas y/o de estructuras o edificaciones de todo tipo;
- V. El apuntalamiento de elementos estructurales de las obras;
- VI. El retiro de instalaciones o de materiales;
- VII. La prohibición de la utilización o del uso de edificaciones, predios o lotes;
- VIII. El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales;
- IX. El refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones;
- X. La contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables de terrenos o estructuras, a fin de evitar daños a terceros;
- XI. El aislamiento temporal, parcial o total de las área afectada;

- XII. La inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción; y
- XIII. La ejecución de las demás acciones que señalan otras Leyes aplicables y/o que la Dirección de Protección Civil Municipal considere necesarias.

**Artículo 255.** Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este Capítulo y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables resultando a cargo de éstos los gastos originados, los cuales tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

**Artículo 256.** Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece este reglamento, las autoridades municipales harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

**Artículo 257.** Corresponderá a esta autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en este Capítulo y serán sujetos responsables los siguientes:

- I. El Propietario del inmueble.
- II. El Poseedor del inmueble.
- III. Las empresas constructoras participantes.
- IV. Los constructores independientes que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

**Artículo 258.** Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de este reglamento:

- I. En su caso, el o los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción.
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la Ley, de este reglamento y de cualesquier otra disposición aplicable a las materias que en el mismo se regulan.
- IV. Toda persona física o moral obligada, conjuntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la presente Ley y su reglamentación.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas al presente Reglamento y demás disposiciones aplicables, que determine la autoridad.

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **De las sanciones.**

**Artículo 259.** Las Autoridades municipales competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

La violación a este reglamento de construcciones o a otros reglamentos aplicables, a las Leyes o a los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación a este reglamento, a las Leyes o a los planes o programas de desarrollo urbano, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la legislación en la materia.

**Artículo 260.** Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia, cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de la Ley o de este reglamento.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida. El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

La autoridad municipal podrá imponer en un solo acto y a una misma persona física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este título, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

**Artículo 261.** Serán sanciones posibles a aplicar las siguientes:

- I. La rescisión de convenios;
- II. La demolición o retiro parcial o total de escombros;
- III. La revocación de las licencias, permisos y autorizaciones otorgados;
- IV. El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas;
- V. El retiro de los anuncios y sus estructuras;
- VI. La suspensión de los trabajos;
- VII. La clausura, parcial o total, definitiva o temporal de inmuebles u obras;
- VIII. La demolición total o parcial de las obras; y
- IX. La aplicación de multas económicas.

**Artículo 262.** La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a otras Leyes corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la Secretaría, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran constituir un delito.

**Artículo 263.** En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones, reconstrucciones, remodelaciones, estructuras u obras de infraestructura urbana realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por este reglamento, en otros reglamentos municipales aplicables, en las leyes y en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, o en la propia Licencia de permiso otorgada, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios, poseedores y/o desarrolladores, por lo que la autoridad municipal no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

**Artículo 264.** Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en las oficinas de la Tesorería Municipal, en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

**Artículo 265.** Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios o acuerdos, sin necesidad de declaración judicial, cuando los particulares contravengan sus



disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos.

**Artículo 266.** Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, habilitación de instalaciones, ejecución de construcciones, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios y cualesquier tipo de obra de construcción en los siguientes casos:

- I. Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación, instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad;
- II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común;
- III. Cuando el alineamiento establezca, al predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten;
- IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;
- V. Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción, un uso o destino diferente al autorizado o incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable;
- VI. Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de este reglamento o los planes o programas de desarrollo urbano;
- VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por este reglamento o los planes o programas de desarrollo urbano;
- VIII. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones;
- IX. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
- X. Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las ordenes de inspección expedidas por la autoridad competente;
- XI. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente;
- XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde;
- XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo. La Autoridad Judicial competente, a solicitud del Municipio el interesado ratificará la medida cautelar de seguridad impuesta por esta autoridad municipal en el término de 5-cinco días a partir de recibida la solicitud, en todos los casos. En el caso de las suspensiones se considerará medida cautelar judicial, y por tanto no es necesario el derecho de audiencia. En el caso de las clausuras, se seguirá el procedimiento de juicio ordinario previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León; o
- XIV. Cuando se realicen trabajos o actividades que infrinjan con los planteamientos establecidos por la Norma NAE-EM-SDS-002-2019.

**Artículo 267.** Las suspensiones de obra se considerarán como medida cautelar y por tanto, no es necesario el derecho de audiencia.

**Artículo 268.** Las clausuras seguirá el procedimiento de juicio ordinario previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

**Artículo 269.** Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

I. Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización:

- a) Para el caso de obras de ampliación o remodelación de hasta cien metros cuadrados en viviendas de uso familiar que no cuenten con la licencia correspondiente; o
- b) Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización: para cambios de uso de suelo en edificaciones menores a cien metros cuadrados que no cuenten con la licencia correspondiente.

II. Multa desde 200-doscientas hasta 2000-dos mil unidades de medición y actualización:

- a) Cuando no se respeten o se cumpla con las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad;
- b) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda; o
- c) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la licencia de uso de suelo y/o Uso de Edificación correspondiente.

III. Multa desde 2000-dos mil hasta 10,000-diez mil unidades de medición y actualización:

- a) Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios persistan en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos o a disposiciones administrativas de aplicación general;
- b) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización;
- c) Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los acuerdos de autorización otorgados por las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano;
- d) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente;
- e) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizada, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- f) Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley;
- g) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;
- h) Cuando se impida la inspección de un inmueble;

- i) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia, cuyo contenido sea violatorio de los planes o programas;
- j) Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente;
- k) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado;
- l) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado;
- m) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por un plan o programa de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico;
- n) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
- ñ) Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;
- o) Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio; o
- p) Cuando no se mantengan limpios de hierba y basura los predios.

IV. Multa desde 5000-cinco mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:

- a) Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo;
- b) Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; o
- c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

**Artículo 270.** Se sancionará con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones en los casos siguientes:

- I. Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización;
- II. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;
- III. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo; o
- IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano.

**Artículo 271.** Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes:

- I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente;
- II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado;
- III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o
- IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**Artículo 272.** Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección;
- II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes; o
- III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada. En los casos a que se refiere este artículo, esta autoridad competente dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

**Artículo 273.** La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que conforme a otros Códigos, Leyes, Reglamentos, Disposiciones Administrativas de observancia general y Normas Oficiales Mexicanas correspondan.

**Artículo 274.** Los profesionistas que intervengan en los actos a que se refiere este Reglamento, a otros reglamentos municipales aplicables y a los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, mediante su aval o firma, serán responsables en los términos de la legislación civil y penal aplicable y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

**Artículo 275.** El acto administrativo válido es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico aplicable, reconoce a la Administración Pública Estatal o Municipal, la facultad de obtener su cumplimiento mediante el uso de medios de ejecución forzosa ante la contumacia del obligado.

**Artículo 276.** La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria. Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa del obligado. El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado.

**Artículo 277.** Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

- I. Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;
- II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación

- parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;
- III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;
  - IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con este reglamento.
  - V. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes o programas de este municipio, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso;
  - VI. Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente;
  - VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar, se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;
  - VIII. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los predios ubicados en zonas de suelo estratégico; o

Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan los planes o programas de desarrollo urbano de este municipio.

## **TITULO DÉCIMO SEGUNDO.**

De los recursos administrativos y medios de defensas de los particulares.

### **CAPITULO UNICO.**

Planteamientos.

**Artículo 278.** Los Particulares tendrán como derechos para defenderse de las decisiones de la Autoridad Municipal, los recursos que aparecen en el Título Décimo Segundo, Capítulos Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo y Noveno de la Ley.

## ANEXO 1.

### TABLA DE REQUERIMIENTOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS Y PERMISOS.

#	Clave:	Trámite:	Documentación requerida:	En su caso:
I	<b>RCA</b>	Factibilidad de uso del suelo en predios urbanos.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 15, 17, 27.	4, 6, 25, 39, 40, 41, 45, 46, 62, 75.
II	<b>RCB</b>	Licencia de uso del suelo.	1, 10, 11, 14, 15, 17, 27, 62, 75.	2, 3, 4, 5, 6, 25, 39, 40, 41, 45, 46,
III	<b>RCC</b>	Fijación de lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico.	1, 2, 3, 9, 10, 11, 14, 15, 62, 75.	4, 5, 6.
IV	<b>RCD</b>	Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación. Vivienda unifamiliar hasta 100 m2.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 64.	6, 12, 13, 26, 29, 62, 69, 75.
V	<b>RCE</b>	Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación. Vivienda unifamiliar mayor de 100 m2.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 27, 62, 75.	6, 12, 13, 18, 22, 24, 26, 29, 30, 44.
VI	<b>RCF</b>	Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación. Conjunto Urbano de Vivienda multifamiliar hasta 200 m2.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 27, 64.	6, 26, 62, 75.
VII	<b>RCG</b>	Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación. Conjunto Urbano de Vivienda multifamiliar mayor de 200 m2.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 27, 45, 46, 62, 75.	6, 12, 13, 18, 22, 24, 26, 28, 29, 30, 39, 40, 41, 44, 51, 53, 54, 60, 63, 68, 76.
VIII	<b>RCH</b>	Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación. Comercio, Servicios y/o equipamientos hasta 200 m2.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 22, 27, 45, 46, 62, 64, 75.	6, 12, 13, 18, 25, 28, 29, 30, 39, 40, 41, 44, 63, 68, 76.
IX	<b>RCI</b>	Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación. Comercio, Servicios y equipamientos de 200 m2 a 500 m2.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 27, 28, 30, 45, 46, 62, 64, 75, 76.	6, 12, 13, 29, 63, 68.
X	<b>RCJ</b>	Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación. Comercio, Servicios y equipamientos mayor de 500 m2.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 27, 28, 30, 45, 46, 62, 64, 75, 76.	6, 12, 13, 29, 48, 63, 68.
XI	<b>RCK</b>	Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación. Industria, cualesquier tamaño.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 27, 28, 30, 37, 45, 46, 62, 64, 75, 76.	6, 12, 13, 29, 43, 48, 63, 68.
XII	<b>RCL</b>	Permiso para realizar reparaciones menores.	1, 2, 3, 10, 11, 15, 64.	6, 9, 62, 75.
XIII	<b>RCM</b>	Permiso para ocupar o realizar obras en la vía pública.	1, 2, 64, 70, 71, 77.	6, 27.
XIV	<b>RCN</b>	Prórrogas para terminación de las obras.	1, 2, 10, 11, 15, 22, 56, 63.	4, 6, 27.
XV	<b>RCO</b>	Constancia de terminación de obras, en general.	1, 2, 11, 15, 63, 76.	6.
XVI	<b>RCP</b>	Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 22, 50, 52, 60, 63, 65.	6, 53, 54, 55, 56.
XVII	<b>RCQ</b>	Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías.	1, 2, 9, 10, 11, 14, 15, 22, 50, 56.	3, 5, 6.
XVIII	<b>RCR</b>	Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 22, 57, 58, 60, 63, 66.	6, 76.
XIX	<b>RCS</b>	Constancia de terminación de obras en la Vía Pública.	1, 2, 15, 22, 63.	6.

XX	<b>RCT</b>	Licencia de uso de edificación. Obra nueva.	1, 2, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 22.	6, 63, 75.
XXI	<b>RCU</b>	Licencia de uso de edificación. Edificación existente.	1, 2, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 63.	4, 6, 22, 75.
XXII	<b>RCV</b>	Licencia de construcción y/o regularización de vivienda popular ubicada en zona de regularización de la tenencia de la tierra.	1, 2, 3, 9, 10, 11, 15, 45, 48, 67, 68, 69.	6.
XXIII	<b>RCW</b>	Asignación, Corrección o Certificación de Número Oficial.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 15.	6.
XXIV	<b>RCX</b>	Alineamiento vial.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 15.	6.
XXV	<b>RCY</b>	Certificación de planos.	1, 2, 9, 10, 11, 14.	3, 4, 6.
XXVI	<b>RCZ</b>	Permiso de demolición.	1, 2, 3, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 19, 20, 22, 23, 28.	5, 6, 27.
XXVII	<b>RCZ1</b>	Permiso para excavaciones, despalmes y movimientos de tierra.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 15, 70, 71, 75.	6, 14, 22, 27, 28.
XXVIII	<b>RCZ2</b>	Licencia para remodelación de fachada.	1, 2, 3, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 64.	6, 9, 62, 75.
XXIX	<b>RCZ3</b>	Licencia de Construcción para Barda.	1, 2, 3, 10, 11, 15, 64.	6, 9, 62, 75.
XXX	<b>RCZ4</b>	Licencia de Construcción para Antenas.	1, 2, 3, 10, 11, 15, 16, 22, 30, 40, 70.	6, 18, 27, 28, 44, 62.
XXXI	<b>RCZ5</b>	Solicitud de Acceso a la Información Pública de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Montemorelos, Nuevo León.	1, 2, 78.	
XXXII	<b>RCZ6</b>	Recurso de revisión. Edificaciones.	1, 2, 78.	6.
XXXIII	<b>RCZ7</b>	Denuncia Pública. Edificaciones.	1, 2, 78.	
XXXIV	<b>RCZ8</b>	Instalación de ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables u otros similares.	1, 2, 9, 11, 17, 22, 28, 64, 70.	6, 10, 30, 45, 46.
XXXV	<b>RCZ9</b>	Instalación o modificación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico.	1, 2, 3, 7, 10, 11, 15, 16, 22, 30.	4, 6, 12, 27, 35, 64.
XXXVI	<b>RCZ10</b>	Permiso para repartir folletos o volantes en la vía pública.	1, 2, 11, 31, 32.	6, 27.
XXXVII	<b>RCZ11</b>	Permiso para transmitir mensajes sonoros en la vía pública.	1, 2, 11, 32, 33.	6, 27.
XXXVIII	<b>RCZ12</b>	Permiso para colocar mantas o pendones en la vía pública.	1, 2, 11, 34, 36.	6, 27.
XXXIX	<b>RCZ13</b>	Permiso para colocar anuncios publicitarios en fachadas o azoteas.	1, 2, 11, 16, 70.	6, 27, 29, 30, 79.
XL	<b>RCZ14</b>	Permiso para colocar anuncios unipolares o espectaculares.	1, 2, 11, 16, 28, 70.	6, 27, 29, 30, 79.

**Claves:**

1. **Solicitud oficial.**
2. **Identificación oficial del propietario o poseedor, o solicitante.** INE o IFE
3. **Titulo de propiedad del inmueble o en su caso, escrito del responsable de regularización donde se señala que las escrituras están en proceso.**
4. **Contrato de arrendamiento, uso del inmueble.**
5. **Certificado de libertad de gravamen de la propiedad.**
6. **Carta Poder.** En el caso de que quien tramite no sea el propietario.
7. **Plano arquitectónico actual de la propiedad,** señalando área de construcción existente o área a demoler o reparar.
8. **Plano de fachadas existentes.**

9. Plano con la localización del inmueble o proyecto. Georreferenciado.
10. Tarjetón del predial actualizado en su pago.
11. Comprobante de pago de los Derechos Municipales del trámite.
12. Carta del INHA, donde se señale que el inmueble no está protegido.
13. Carta del INHA donde se autoriza el proyecto presentado.
14. Copia del acuerdo y en su caso planos del trámite inmediato anterior autorizado.
15. Fotografías del inmueble o predio.
16. Plano oficial con el diseño del anuncio o proyecto arquitectónico del inmueble por construir, ampliar o instalar. Incluyendo proyecto estructural, instalaciones, fachadas, anuncios y memorias. Plano firmado por Perito responsable.
17. Escrito donde se describa las actividades a desarrollar en el inmueble por construir. Incluyendo la cantidad de personal que lo ocupará, los vehículos que demanda la operación, horarios de trabajo y niveles de ruido que se generarán.
18. Estudio con la mecánica de suelo del predio.
19. Escrito con descripción de procedimiento a seguir para la demolición.
20. Programa de trabajo de la demolición.
21. Programa de trabajo de nueva construcción.
22. Carta de definición y responsabilidad del Perito, Propietario y Asesores.
23. Escrito donde se certifique que la demolición no causará daño a las propiedades vecinas. Firmado por perito estructural.
24. Factibilidad de servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica para el inmueble por construir.
25. Carta convenio o contrato de arrendamiento sobre disponibilidad de cajones de estacionamiento a distancia.
26. Plano específico y a detalle de fachadas proyectadas.
27. Comprobante de domicilio del gestor del proyecto.
28. Seguro de responsabilidad civil contra daños a terceros.
29. Estudio de integración a la imagen urbana en el entorno.
30. Memoria de calculo firmada perito responsable.
31. Diseño y cantidades de folleto o volante a repartir.
32. Escrito donde se precisen zona urbana contemplada y los días de distribución.
33. Mensaje a transmitir.
34. Dimensiones y diseño del pendón.
35. Dictamen estructural del inmueble o estructura existente. Firmado por perito responsable.
36. Deposito en garantía.
37. Plano con el proyecto de diseño urbano que se pretende.
38. Avalúo catastral del inmueble.
39. Estudio de movilidad.
40. Estudio de impacto ambiental.
41. Estudio hidrológico del predio.
42. Diseño de pavimentos y banquetas.
43. Proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial. Todos firmados por el propietario y por el director responsable de las obras y/o por el asesor de cada tema.
44. Estudios, geofísico, geológico. Firmado por el perito responsable
45. Acuerdo sobre la factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y en su caso de drenaje pluvial.
46. Acuerdo sobre la factibilidad del servicio de energía eléctrica.
47. Plano de rasantes de pavimento.
48. Planos del proyecto ejecutivo urbanístico completo.
49. Copia del acuerdo y plano del proyecto urbanístico autorizados en etapa anterior.
50. Programa y presupuesto de obra firmados por el propietario y por el director responsable de las obras.
51. Convenios de aportación celebrados con las dependencias que prestan los distintos servicios públicos.
52. Propuesta de garantía hipotecaria o fianza a favor del municipio, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones pendientes del proyecto.



53. Constancias de cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua y drenaje, energía eléctrica y movilidad.
54. Plano del proyecto de ventas.
55. Plano de nomenclatura y números oficiales.
56. Cuadros de avance de las obras.
57. Fianza a favor del municipio que garantice por el termino de 3 años, la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y el sistema para el manejo integral de las aguas pluviales. El monto será por el 20% del costo de las obras que se garantizan.
58. Constancias de recepción de obras, por parte de las empresas u organismos operadores de los distintos servicios públicos.
59. Recibos actualizados del pago de los servicios públicos, correspondientes al período antes de la municipalización.
60. Proyecto jurídico del régimen en condominio.
61. Plano del proyecto de parcelación, subdivisión, fusión o relotificación.
62. Alineamiento vial.
63. Proyecto ejecutivo arquitectónico de construcción anteriormente autorizado.
64. Croquis oficial del proyecto a autorizar.
65. Fianza por el valor de las obras pendientes de ejecutar.
66. Copia del acuerdo de autorización de ventas en condominio y planos inscritos en el IRCNL.
67. Censo de ocupantes.
68. Poder a favor del organismo promotor del proyecto, para actos de administración y dominio irrevocables.
69. Convenio para la regularización de la tenencia de la tierra, celebrado entre el promotor y el propietario del predio donde se ubica el fraccionamiento.
70. Escrito con la descripción y especificaciones de los trabajos por realizar.
71. Programa de obra de los trabajos a realizar.
72. Proyecto de manejo de aguas pluviales del fraccionamiento.
73. Constancia de terminación de las obras.
74. Escrito de la Notaría donde se certifica que la subdivisión se debe a herencia.
75. Plano con el levantamiento topográfico del predio. Incluyendo curvas de nivel a cada metro. Altimetría y planimetría. Georeferenciado.
76. Copias de planos inscritos en el IRCNL, correspondientes al desarrollo terminado.
77. Carta compromiso de reposición de carpeta y de realización de trabajos adicionales.
78. Escrito con la descripción a detalle de la información a solicitar, del acto a denunciar o del trámite del que se solicita revisión.

## TRANSITORIOS.

**Primero.-** Este Reglamento de Construcciones del Municipio de Montemorelos, Nuevo León fue aprobado el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de año 2023, en Sesión Ordinaria No. \_\_\_\_\_ por el R. Ayuntamiento de Montemorelos, N.L.

**Segundo.-** El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial.

C. Lic. Miguel Angel Salazar Rangel  
Presidente Municipal.

C.  
Secretario del Ayuntamiento.

C. Lizbeth Esmeralda Gómez Martínez  
Sindico Segundo.

C. Ing. David Iza Cruz  
Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología.