



*Construcción Cruz Verde Villas de Guadalupe
Autor: Coordinación de Análisis Estratégico y
Comunicación*

MODIFICACIONES A LOS ARTÍCULOS 11, 23, 40, 41, 45, 57, 64, 68, Y 183 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.



Mtro. José Luis Tostado Bastidas, Presidente Municipal Interino del Ayuntamiento Constitucional de Zapopan, Jalisco, de conformidad con el artículo 42, fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, a los habitantes del Municipio hago saber:

Que por la Secretaría del Ayuntamiento, el Honorable Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, se me ha comunicado el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- Se declara procedente la modificación a los artículos 11, 23, 40, 41, 45, 57, 64, 68 y 183 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Zapopan, Jalisco, para quedar en los términos siguientes:

“**Artículo 11.** Los plazos y términos se fijarán y computarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Para realizar los actos administrativos definitivos o procedimentales se observarán *plazos máximos de diez días hábiles, o en su defecto, aquellos* que se establecen en el presente Reglamento;
- II. Cuando en el presente Reglamento se haya omitido establecer el término o plazo para emitir o realizar un acto administrativo, se aplicará lo previsto por el Código Urbano y en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco; y
- III. El cómputo de los plazos se sujetará a las reglas que establece la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.”

“**Artículo 23.** Previamente al trámite de toda licencia, el interesado deberá tramitar o presentar el certificado de alineamiento y número oficial, para establecer la delimitación sobre el lote o predio, que tenga frente a vía pública, por lo que se tomaran los siguientes requerimientos:

- I. *Derogada;*

- II.** Cuando no se cuente con cartografía actualizada o en su defecto no se tengan imágenes satelitales actualizadas o claras, se realizará visita domiciliaria al predio, por parte de personal de la Dirección, para verificar y validar las condiciones del mismo; y
- III.** Cuando las restricciones no hayan sido respetadas conforme a los planes de desarrollo urbano, la Dirección determinará dichas restricciones conforme al contexto inmediato. Para lo cual se aplicará alguno de los siguientes criterios, el cual beneficie o sea favorable al solicitante:
- a) Se aplicarán las restricciones predominantes en la acera o vialidad en la que se ubique el predio;
 - b) Se aplicarán las restricciones en base a las construcciones de los predios colindantes; o
 - c) Se aplicarán las restricciones predominantes en la acción urbanística a la que pertenezca el predio, pudiendo reducirse a una etapa de la misma.”

“**Artículo 40.** Para obtener una licencia, permiso o autorización para obras de movimiento de tierras, demolición, edificación, remodelación o ampliación y se pretenda realizar en dos o más predio *de un mismo propietario, se deberán respetar las restricciones y otras normas de edificación que correspondan a cada uno de los predios, sin necesidad de fusionarlos.*”

“**Artículo 41.** No se expedirán licencias, permisos o autorizaciones a que se refiere el presente ordenamiento cuando su otorgamiento contravenga lo dispuesto en los planes, programas de desarrollo urbano o el presente Reglamento, ni se podrán otorgar o expedir condicionadas al cumplimiento posterior de requisitos por parte de su promovente.

Las superficies cubiertas por pérgolas, lonarías o paneles para captar energía solar, ya sea para calentar agua o generar energía eléctrica, no afectan la superficie de construcción cubierta, ni coeficientes de utilización u ocupación de suelo.

Serán nulos de pleno derecho y no producirán efectos jurídicos alguno los actos o hechos que se realicen en contravención de lo dispuesto por este artículo.”

“**Artículo 45.** De conformidad con el presente ordenamiento se requerirá bitácora oficial de obra, *la cual podrá ser electrónica, además* de un Director Responsable en proyecto y de un Director Responsable en obra para trámites de licencias en los siguientes casos:

- I. Edificaciones nuevas con superficie de construcción mayor a cuarenta metros cuadrados;
- II. Construcciones para espacios cubiertos proyectados o realizados bajo el nivel del terreno natural;
- III. Muros perimetrales con altura mayor a 3.00 metros de altura y/o mayores a cincuenta metros de longitud en línea recta; y
- IV. Remodelaciones o ampliaciones en que se pretenda modificar la estructura original de la edificación y que ello implique el reforzamiento de la misma.”

“**Artículo 57.** Los poseionarios que pretendan realizar obras de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, además de lo señalado en los artículos 45 y 46 del presente Reglamento, el interesado deberá presentar ante la Dirección, los siguientes requisitos:

- I. Solicitud multitrámite, firmada por el poseionario, representante legal o apoderado;
- II. Identificación oficial conforme al artículo 14 del presente Reglamento;
- III. Acreditar la posesión mediante alguno de los siguientes documentos:
 - a) *Certificado parcelario, expedido por el Registro Agrario Nacional;*

- b) *Constancia de Posesión, autorizada con firma y sello por el Presidente del Comisariado Ejidal y por el Comité de Vigilancia; o*
- c) Documentos que acrediten la posesión a título de dueño o posesión derivada en los términos de lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Jalisco;
- IV. Tres juegos impresos de planos conteniendo el proyecto ejecutivo, firmados por el propietario y por el Director Responsable de obra;
- V. Bitácora oficial de obra, firmada por el Director Responsable en Obra;
- VI. Registro vigente de los Directores Responsables en Proyecto y Obra de Edificación;
- VII. Realizar el pago de los derechos correspondientes y del impuesto de negocios jurídicos; y
- VIII. Para los usos de suelo no habitacionales, se deberá presentar, además, dictamen de trazo usos y destinos, con resultado procedente o favorable, o en su defecto, reconsideración procedente, favorable o viable.

Las obras de construcción y remodelación que se tramiten en los términos del presente artículo no podrán contravenir lo dispuesto en los planes parciales, además de la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y edificación.”

“**Artículo 64.** Para obtener el certificado y/o constancia de habitabilidad, el solicitante o su representante legal, deberán de cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud multitrámite, firmada por el solicitante o su representante legal;
- II. Identificación oficial conforme al artículo 14 del presente Reglamento;
- III. Original y copia de la licencia de construcción vigente, autorizada por la Dirección;
- IV. Registro vigente del Director Responsable en obra de edificación;

- V. Un juego de planos autorizados por la Dirección, en original;
- VI. Bitácora(s) oficial(es) utilizada(s) en la obra, firmadas por el Director Responsable en obra;
- VII. Estar al corriente del pago del impuesto predial; y
- VIII. Realizar el pago de derechos e impuestos correspondientes, *cuando exista convenio de pago en parcialidades, deberá estar cubierta la totalidad de los pagos que señale el propio convenio.*”

“**Artículo 68.** Para obtener habitabilidad, se permitirán diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre y cuando, no se eliminen áreas verdes mínimas requeridas, ni cajones de estacionamiento, ni contravengan restricciones, alturas, coeficientes de ocupación o utilización de suelo, además de los lineamientos señalados en los planes y programas de desarrollo urbano y la normatividad aplicable. Las diferencias se regirán conforme a lo siguiente:

- I. Para predios con uso de suelo habitacional, diferencias en obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, hasta veinte metros cuadrados de construcción cubierta respecto de la superficie de construcción autorizada *por cada vivienda*, pagarán derechos conforme a la Ley de Ingresos, sin tramitar y obtener cambio de proyecto.
- II. Para predios con uso de suelo habitacional, diferencias en obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado *por cada vivienda*, superiores a veinte metros cuadrados de construcción cubierta adicional respecto de la superficie de construcción autorizada, deberán tramitar el cambio de proyecto respectivo.
- III. Para predios con uso de suelo distinto al habitacional, diferencias en obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, de hasta un 5% de superficie de construcción adicional, respecto de la superficie de construcción autorizada, pagarán derechos conforme a la Ley de Ingresos, sin solicitar y obtener cambio de proyecto.

IV. Para predios con uso de suelo distinto al habitacional, diferencias en obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, superiores al 5% de superficie de construcción adicional, respecto de la superficie de construcción autorizada, deberán solicitar y obtener cambio de proyecto.”

“**Artículo 183.** Procederá la multa por alguna de las causas siguientes:

- I.** Por impedir u obstaculizar el cumplimiento de las funciones del personal designado por la Dirección de Inspección;
- II.** Por ejecutar una obra de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, sin licencia o permiso;
- III.** Por omitir en la solicitud de licencia, la declaración de que el inmueble está sujeto a disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos, históricos, artísticos o fincas consideradas relevantes;
- IV.** Por no presentar la licencia autorizada, plano(s) autorizado(s) y bitácora actualizada, al momento de la inspección;
- V.** Por dar uso a parte de una construcción, sin contar con *certificado de habitabilidad o constancia de habitabilidad*;
- VI.** Por invadir propiedad colindante, incluyendo el subsuelo;
- VII.** Por no respetar el área jardinada señalada en el proyecto autorizado;
- VIII.** Por omitir cajones de estacionamiento, señalados en el proyecto autorizado;
- IX.** Por ejecutar una obra construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, alterando el proyecto autorizado;
- X.** Por ejecutar una obra de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, careciendo de director responsable en obra;

- XI.** Por ejecutar obras de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, que causen daños a personas o bienes;
- XII.** Por ejecutar obras de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, y se viertan concretos, materiales o residuos sobre la vía pública, y/o
- XIII.** Por ejecutar obras de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, que representen riesgo para personas o bienes.

Las multas impuestas en los términos de este Reglamento constituyen créditos fiscales y debe hacerse efectivas mediante el procedimiento administrativo de ejecución. No podrá recibirse el pago de multas, sólo aquella que como sanción se haya determinado en la resolución correspondiente.”

Salón de Sesiones del Ayuntamiento
Zapopan, Jalisco, a 19 de julio de 2018

SÍNDICO MUNICIPAL Y SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Lic. Luis Enrique García Jaramillo

Dado en el Palacio Municipal, a los diecinueve días del mes de julio de dos mil dieciocho.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO

Mtro. José Luis Tostado Bastidas

EL SÍNDICO MUNICIPAL Y SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Lic. Luis Enrique García Jaramillo

Presidente Municipal Interino José Luis Tostado Bastidas

(Rúbrica)

Regidor Alejandro Pineda Valenzuela
Regidora Erika Eugenia Félix Ángeles
Regidor Israel Jacobo Bojórquez
Regidor Gustavo Covarrubias Arregui
Regidora Elizabeth Ramírez González
Regidor Jesús Oswaldo Vega Cerros
Regidora Taygete Irisay Rodríguez González
Regidor Manuel Sierra Camarena
Regidora Tzitzí Santillán Hernández
Regidor Luis Enrique García Jaramillo
Regidora Diedra González Free
Regidora Faustino González Figueroa
Regidora Karina González Diaque
Regidor Carlos Gerardo Martínez Domínguez
Regidora Myriam Paola Abundis Vázquez
Regidor Xavier Marconi Montero Villanueva
Regidora Zoila Gutiérrez Avelar
Regidor Salvador Rizo Castelo
Regidor José Flores Trejo
Regidora Michelle Leño Aceves

Síndico Municipal y Secretario del Ayuntamiento Luis Enrique García Jaramillo

(Rúbrica)

HOJA SIN TEXTO



Gaceta Municipal Ayuntamiento de Zapopan, medio oficial de publicación del Municipio de Zapopan, Jalisco. Hidalgo No. 151 Cabecera Municipal, C.P. 45100. Responsables de la publicación, Mtro. José Luis Tostado Bastidas, Presidente Municipal Interino, Lic. Luis Enrique García Jaramillo, Síndico Municipal y Secretario del Ayuntamiento. Responsable de la edición (formato), elaboración y distribución C. Sofía Camarena Niehus, Directora del Archivo General del Municipio. Dr. Luis Farah No. 1080, Col. Los Paraísos. Tel. 38 18 22 00, Ext. 1640 y 1641.