

Al margen un sello con el escudo Nacional que dice Estados Unidos Mexicanos. Municipio de Xaltocan. Tlax. 2017 – 2021. Secretaría del H. Ayuntamiento

**EUGENIO ANACLETO SÁNCHEZ AMADOR, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE XALTOCAN, TLAXCALA, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 33 FRACCIONES I Y XII INCISO D, 37, 41 FRACCIÓNES III Y IV, 49, 50, 51 Y 56 DE LA LEY MUNICIPAL DEL ESTADO DE TLAXCALA, POR ACUERDO DEL PRESENTE AYUNTAMIENTO EN LA NOVENA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA DIECINUEVE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, HA TENIDO A BIEN PUBLICAR EL SIGUIENTE:**

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE XALTOCAN.**

**TÍTULO PRIMERO.**

**CAPÍTULO ÚNICO.**

**DISPOSICIONES GENERALES.**

**ARTÍCULO 1.**

1 Las disposiciones del presente Reglamento, son de orden público e interés social y serán aplicables dentro del Municipio de Xaltocan.

2. Las obras de construcción, infraestructura, mantenimiento, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del Municipio de Xaltocan, deben sujetarse a las disposiciones de este reglamento, así como de la Ley de Obras Públicas del Estado de Tlaxcala y sus Municipios, Ley de la Construcción del Estado de Tlaxcala y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

**ARTÍCULO 2.**

1. Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

**2.1.1 Ley de Obras Públicas:** La Ley de Obras Públicas del Estado de Tlaxcala y sus Municipios;

**2.1.2 Ley de Construcción:** Ley de la Construcción del Estado de Tlaxcala;

**2.1.3 Ley de Ordenamiento Territorial:** Ley de Ordenamiento Territorial del Estado de Tlaxcala;

**2.1.4 Ley de Monumentos Históricos:** Ley de Protección y Conservación de Monumentos Históricos del Estado de Tlaxcala.

**2.1.5 Normas Técnicas:** Aquellas disposiciones de carácter estrictamente técnico, derivadas de la Ley de la Construcción del Estado de Tlaxcala.

**2.1.6 Desequilibrio Ecológico:** La alteración de las relaciones de interdependencia entre los elementos naturales que conforman el ambiente, que afecta negativamente a la existencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos.

**2.1.7 Dirección de Obras Públicas:** Dirección de Obras Públicas del Municipio de Xaltocan.

**2.1.8 Equilibrio Ecológico:** La relación armónica de interdependencia entre los elementos que conforman el ambiente que hace posible la existencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos.

**2.1.9 Impacto Ambiental:** Modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza.

**2.1.10 Manifestación de impacto ambiental:** El documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios el impacto ambiental significativo que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlos o atenuarlo en caso de que sea negativo.

**2.1.11 Ordenamiento Ecológico:** El proceso de planeación y la aplicación de las medidas que se deriven, dirigido a evaluar y programar el uso del suelo y el manejo de los recursos naturales

en las zonas de jurisdicción estatal, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente.

**2.1.12 Preservación:** El conjunto de políticas y medidas para mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales.

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

**2.1.14 Restauración:** Conjunto de actividades tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales.

**2.1.15 Predio:** Al terreno sin construcción;

**2.1.16 Edificación:** A la construcción sobre un predio;

**2.1.17 Inmueble:** Al terreno y construcciones que en él se encuentran;

**2.1.18 Obra:** Proceso de construcción o instalación, donde se conjugan proyecto, materiales y mano de obra, en cualquiera de sus modalidades;

**2.1.19 Construcción:** Al inmueble donde se ejecute una obra;

**2.1.20 Instalación:** Cualquier elemento subterráneo, aéreo, o desplantado a nivel de terreno que tenga por objeto la conducción, almacenamiento, operación o funcionamiento de un servicio público o privado. Incluyendo los espacios y estructuras destinados a deportes, espectáculos, servicios, comercio o similares que no constituyan una edificación cubierta y/o cimentada.

**2.1.21 Infraestructura:** Parte de una construcción que está bajo el nivel del suelo.

### ARTÍCULO 3.

1. La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponde a

la Dirección de Obras Públicas, para lo cual tiene las siguientes facultades:

**3.1.1** Fijar los requisitos técnicos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vía pública, a fin de que se satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad, accesibilidad y buen aspecto;

**3.1.2** Fijar las restricciones a que deben sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares localizados en Áreas de Conservación Patrimonial incluyendo las zonas de monumentos Históricas de acuerdo a la Ley de Protección y Conservación de Monumentos y Edificios del Estado de Tlaxcala y las normas federales que sean aplicables en materia de aspectos históricos.

**3.1.3** Emitir una planificación que contenga la traza urbana y delimite zonas de usos de suelo.

**3.1.4** Establecer de acuerdo con las disposiciones legales aplicables y la traza urbana municipal, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los predios y determinar el tipo de construcciones que se pueden edificar en ellos, en los términos de lo dispuesto por la Ley de Obras Públicas;

**3.1.5** Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 3.1.1 de este Reglamento;

**3.1.6** Llevar un padrón municipal clasificado de Directores Responsables de Obra y Corresponsables;

**3.1.7** Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas, y en su caso autorizadas.

**3.1.8** Acordar las medidas que fueren procedentes en relación con las edificaciones que pongan en peligro a las personas o sus bienes, o en aquéllas que causen molestias;

**3.1.9** Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento, la ocupación o uso de una instalación, predio o parte de él, o de una edificación;

**3.1.10** Ejecutar con cargo al propietario o poseedor, las obras que se le hubiere ordenado realizar y que en rebeldía, el mismo no las haya llevado a cabo;

**3.1.11** Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la Ley de Obras Públicas del Estado de Tlaxcala y sus Municipios y este Reglamento;

**3.1.12** Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este Reglamento;

**3.1.13** Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento;

**3.1.14** Solicitar el uso de la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus disposiciones, debiendo fundar y motivar su determinación, y

**3.1.15** Las demás que le confieren este Reglamento y las disposiciones jurídicas aplicables a cada caso en concreto.

#### **ARTÍCULO 4.**

**1.** El desarrollo urbano es el proceso de planeación y regulación de la infraestructura, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

### **TÍTULO SEGUNDO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO. VÍAS PÚBLICAS Y OBRAS PÚBLICAS.**

#### **ARTÍCULO 5.**

**1.** Vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de la Secretaría de Desarrollo

Urbano y Vivienda del Estado de Tlaxcala o del Municipio de Xaltocan, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con la Ley y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine para ese fin.

#### **ARTÍCULO 6.**

**1.** Las vías públicas, lo mismo que todos los demás bienes de uso común o destinado a un servicio, son inalienables o imprescriptibles y se registrarán por las disposiciones legales y reglamentarias de la materia.

#### **ARTÍCULO 7.**

**1.** Los vehículos que carguen y descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse en la vía pública sólo el tiempo necesario para las maniobras de carga y descarga, inmediatamente después los escombros que resulten deberán ser retirados. Además deberán colocarse señales preventivas claramente visibles de día y noche, en cualquier obstáculo para el tránsito en la vía pública.

#### **ARTÍCULO 8.**

**1.** Se prohíbe usar las vías públicas para aumentar el área utilizable de un predio o de una construcción, tanto en forma aérea como subterránea, colocar postes y kioscos para fines de publicidad.

### **CAPÍTULO SEGUNDO. OBRAS PÚBLICAS.**

#### **ARTÍCULO 9.**

**1.** Se consideran Obras Públicas, los trabajos que tengan por objeto construir, instalar, ampliar, adecuar, remodelar, restaurar, conservar, mantener, modificar y demoler bienes inmuebles.

#### **ARTÍCULO 10.**

**1.** Son servicios relacionados con las obras públicas, los trabajos que tengan por objeto diseñar, proyectar y calcular los elementos que integran un proyecto de obra pública, así como los relativos a las investigaciones, asesorías y consultorías especializadas, la dirección y supervisión de la ejecución de las

obras y los estudios que tengan por objeto rehabilitar, corregir o incrementar la eficiencia de las instalaciones; y de lo siguiente:

2. Servicios Infraestructura: Basura, Alumbrado, Agua Potable y alcantarillado:
3. Agua: saneamiento, redes, operación, uso y distribución
4. Alcantarillado: Redes, conducción, operación uso y descargas
5. Basura: recolección, separación y canalización adecuada de residuos finales.
6. Alumbrado: Alumbrado Público, Instalación y mantenimiento.

#### **ARTÍCULO 11.**

1. Las obras públicas con cargo parcial o total al presupuesto del Municipio, que se realice con base en los convenios que él mismo celebre, con cualquier institución pública o privada, quedarán sujetas a las disposiciones de la Ley de Obras Públicas del Estado de Tlaxcala y sus Municipios y a este reglamento.

### **CAPÍTULO TERCERO. DEL ALINEAMIENTO Y LA NOMENCLATURA.**

#### **ARTÍCULO 12.**

1. El alineamiento 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 planos y proyectos debidamente aprobados.

#### **ARTÍCULO 13.**

1. El Municipio expedirá a solicitud del propietario o poseedor, constancias de alineamiento y número oficial que tendrán una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición.

2. Si en el lapso de tiempo que se dé entre la expedición de la constancia a que se refiere este artículo y la presentación de la solicitud de licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción, se hubiese modificado el alineamiento en los términos del artículo 12 de este Capítulo, el proyecto de

construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

#### **ARTÍCULO 14.**

1. El Ayuntamiento, establecerá la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas; y será la Dirección de Obras Públicas, la autoridad facultada para fijar la numeración de los predios ubicados dentro del Municipio. El Ayuntamiento podrá tomar en cuenta a los organismos sociales para sugerencias en la determinación de la nomenclatura en los casos que así lo considere.

#### **ARTÍCULO 15.**

1.- La Dirección de Obras Públicas, señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública un solo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo.

2.- El número oficial deberá colocarse en una parte visible en la entrada de cada edificación o inmueble.

#### **ARTÍCULO 16.**

1. La Dirección de Obras Públicas podrá ordenar cuando así lo determine, H. Cabildo del Ayuntamiento de Xaltocan, Tlaxcala; el cambio del número oficial, lo cual notificará al propietario o poseedor del predio cuyo número ha de ser modificado, quedando éste obligado a colocar el número en el plazo que se le fije, para tal efecto, pudiendo conservar el anterior durante los siguientes 90 días. La Dirección de Obras Públicas notificará dicho cambio al Servicio Postal Mexicano, al Departamento de Catastro y Bienes Inmuebles Municipales, al Registro Público de la Propiedad, al Instituto Nacional Electoral y a toda autoridad que se lo solicite. Los propietarios tienen la obligación de informar a los prestadores de servicios públicos con que mantenga algún servicio de los cambios en la nomenclatura del inmueble.

### **CAPÍTULO CUARTO. DE LAS RESTRICCIONES DE LAS CONSTRUCCIONES.**

#### **ARTÍCULO 17.**

1. Los proyectos para edificaciones que contengan dos o más de los usos a que se refiere este Reglamento, se sujetarán en cada una de sus partes

a las disposiciones que establezcan los Programas General.

#### **ARTÍCULO 18.**

1. La Dirección de Obras Públicas hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, y en lugares o en predios específicos. Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas.

#### **ARTÍCULO 19.**

1. No podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley de Protección y Conservación de Monumentos y Edificios del Estado de Tlaxcala.

#### **ARTÍCULO 20.**

1. La Dirección de Obras Públicas determinará las zonas de protección necesarias en los servicios subterráneos tales como viaductos, pasos a desnivel inferior e instalaciones similares, dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse excavaciones, cimentaciones, demoliciones y otras obras, previa autorización especial de la Dirección de obras públicas, la que señalará las obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados.

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

### **CAPÍTULO QUINTO.**

#### **DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA.**

#### **ARTÍCULO 21.**

1. Director Responsable de Obra es la persona física, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley Obras

Públicas del Estado de Tlaxcala y sus Municipios, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional.

#### **ARTÍCULO 22.**

1. Para obtener el registro de Director Responsable de Obra, se deben satisfacer los siguientes requisitos:

**22.1.1** Acreditar que posee Cédula Profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero Municipal;

**22.1.2** Acreditar ante la Comisión, que conoce la Ley de Obras Públicas y sus Municipios y su Reglamento, el presente Reglamento, demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento y mobiliario urbano;

**22.1.3** Acreditar como mínimo cinco años de experiencia en la construcción de obras a las que se refiere este Reglamento.

#### **ARTÍCULO 23.**

1. Se entiende que un Director Responsable de Obra otorga su responsiva cuando, con ese carácter:

**23.1.1.** Suscriba una manifestación de construcción o una solicitud de licencia de construcción especial;

**23.1.2** Tome a su cargo la supervisión de la ejecución de una edificación y/o instalación, aceptando la responsabilidad de la misma;

**23.1.3** Suscriba un dictamen de estabilidad o seguridad estructural de una edificación o instalación;

**23.1.4** Suscriba el Visto Bueno de Seguridad y Operación de una edificación y/o instalación;

**23.1.5** Suscriba un documento relativo a cualquier otra modalidad que determinen las disposiciones legales y administrativas aplicables.

## ARTÍCULO 24.

1. Para el ejercicio de su función, el Director Responsable de Obra tiene las siguientes obligaciones:

**24.1.1** Suscribir y presentar ante la autoridad una manifestación de construcción o una solicitud de licencia de construcción especial;

**24.1.2** Dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones.

**24.1.3** Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento. En caso de no ser atendidas las instrucciones del Director Responsable de Obra por el propietario o poseedor, en relación al cumplimiento del Reglamento, debe notificarlo de inmediato al Municipio;

**24.1.4** Planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en las obras, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública;

**24.1.5** Llevar en la obra un libro de bitácora foliado y sellado, en el cual se anotarán en original y dos copias, los siguientes datos:

**24.1.5.1** Nombre y firma del propietario o poseedor, del Director Responsable de Obra y del Residente, así como de los Corresponsables y del Perito en Desarrollo Urbano, si los hubiere;

**24.1.5.2** Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra;

**24.1.5.3** Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad;

**24.1.5.4** Procedimientos generales de construcción y de control de calidad;

**24.1.5.5** Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra;

**24.1.5.6** Fecha de las visitas, observaciones e instrucciones del Director Responsable de Obra, así como de los Corresponsables y Perito en Desarrollo Urbano, en su caso;

**24.1.5.7** Fecha de inicio de cada etapa de la obra, y

**24.1.5.8** Incidentes y accidentes;

**24.1.6** Colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con su nombre y, en su caso, de los Corresponsables y sus números de registro, número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo y uso de la obra y ubicación de la misma;

**24.1.7** Entregar al propietario o poseedor, una vez concluida la obra, los planos actualizados y registrados del proyecto completo en original, el libro de bitácora, memorias de cálculo y conservar un juego de copias de estos documentos.

## CAPÍTULO SEXTO. DE LOS CORRESPONSABLES

### ARTÍCULO 25.

1. Corresponsable es la persona física, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma conjunta con el Director Responsable de Obra, o autónoma en las obras en que otorgue su responsiva, en todos los aspectos técnicos relacionados al ámbito de su intervención profesional, mismos que son relativos a la seguridad estructural, al diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, y deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Obras Públicas para el Estado de Tlaxcala y sus Municipios, en este Reglamento y en las demás disposiciones aplicables.

2. Se requiere responsiva de los Corresponsables para obtener el registro de manifestación de construcción o la licencia de construcción, en los siguientes casos:

**25.2.1** Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, para:

**25.2.1.1** Habitación Plurifamiliar de más de 50 viviendas, hospitales, clínicas, centros de salud, edificaciones para exhibiciones, baños públicos, estaciones y terminales de transporte terrestre, estaciones de servicio para el expendio de combustible y carburantes, y pasos peatonales;

**25.2.1.2** Las edificaciones ubicadas en zonas del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o en áreas de conservación patrimonial del Municipio de Xaltocan;

**25.2.1.3** El resto de las edificaciones que tengan más de 2,000 m<sup>2</sup> cubiertos, o más de 20 m de altura, sobre nivel medio de banqueta, o con capacidad para más de 250 concurrentes en locales cerrados, o más de 1,000 concurrentes en locales abiertos, y

**25.2.1.4** Estaciones de comunicación celular y/o inalámbrica, chimeneas y/o cualquier otro tipo de instalación que rebase la altura de 15 m sobre su nivel de desplante.

**25.2.2** Corresponsable en Instalaciones, para:

**25.2.2.1** Habitación plurifamiliar de más de 50 viviendas, baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, crematorios, centrales telegráficas, telefónicas y de comunicación, estaciones repetidoras de comunicación celular y/o inalámbrica, industria pesada y mediana; plantas, estaciones y subestaciones eléctricas; estaciones de bombeo, albercas con iluminación subacuática, circos, ferias de cualquier magnitud, estaciones de servicio para el expendio de combustible y carburantes, y estaciones de transferencia de basura;

**25.2.2.2** El resto de las edificaciones que tengan más de 2,000 m<sup>2</sup> cubiertos, o más de 20 m de altura sobre nivel medio de banqueta o más de 250 concurrentes, y

**25.2.2.3** Toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales.

**ARTÍCULO 26.**

**1.** Para obtener el registro como Corresponsable se requiere:

**26.1.1** Acreditar que posee Cédula Profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones:

**26.1.1.1** Para Seguridad Estructural: Ingeniero Civil, o Ingeniero Arquitecto;

**26.1.1.2** Para Diseño Urbano y Arquitectónico: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto o Ingeniero Municipal;

**26.1.1.3** Para Instalaciones: Ingeniero Mecánico Electricista, Ingeniero Mecánico o Ingeniero Electricista;

**26.1.1.4** Se podrá obtener otra corresponsabilidad distinta a las asignadas de las profesiones mencionadas, siempre y cuando el solicitante apruebe una evaluación de conocimientos afines a la corresponsabilidad que aspire;

**26.1.2** Acreditar como mínimo cinco años de experiencia en su especialidad,

**ARTÍCULO 27.**

**1.** Los Corresponsables otorgarán su responsiva en los siguientes casos:

**27.1.1** El Corresponsable en Seguridad Estructural, cuando:

**27.1.1.1** Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una manifestación de construcción o una solicitud de licencia de construcción especial;

**27.1.1.2** Suscriba los planos del proyecto estructural, la memoria de diseño de la cimentación y la estructura;

**27.1.1.3** Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados;

**27.1.1.4** Suscriba un dictamen técnico de estabilidad o de seguridad estructural de una edificación o instalación, o

**27.1.1.5** Suscriba una constancia de seguridad estructural.

**27.1.2** El Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, cuando:

**27.1.2.1** Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una manifestación de construcción o una solicitud de licencia de construcción especial, o

**27.1.2.2** Suscriba la memoria y los planos del proyecto urbano y/o arquitectónico

**27.1.3** El Corresponsable en Instalaciones, cuando:

**27.1.3.1** Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una manifestación de construcción o una solicitud de licencia de construcción especial;

**27.1.3.2** Suscriba la memoria de diseño y los planos del proyecto de instalaciones, o

**27.1.3.3** Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra el Visto Bueno de Seguridad y Operación.

## **ARTÍCULO 28.**

**1.** Para el ejercicio de su función, los Corresponsables tienen las siguientes obligaciones:

**28.1.1** El Corresponsable en Seguridad Estructural:

**28.1.1.1** Verificar que en el proyecto de la cimentación y de la superestructura, se hayan realizado los estudios del suelo y de las construcciones colindantes, con objeto de constatar que el proyecto cumple con las características de seguridad necesarias, establecidas en el Título Sexto de este Reglamento;

**28.1.1.2** Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para seguridad estructural establecidas en el Capítulo II del Título Sexto de este Reglamento;

**28.1.1.3** Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto estructural, y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto. Tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecte los elementos estructurales en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto;

**28.1.1.4** Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar la seguridad estructural de la misma, asentándose en el libro de bitácora; y

**28.1.1.5** Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento relativas a su especialidad.

**28.1.2** Del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico:

**28.1.2.1** Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas en los Reglamentos de Construcción y de Anuncios, en los Programas, y las demás

disposiciones relativas al Desarrollo Urbano;

**28.1.2.2** Verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones relativas al Programa respectivo, los planos de zonificación para anuncios y las declaratorias de usos, destinos y reservas; con los requerimientos de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencias e integración al contexto e imagen urbana.

**28.1.2.3** Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apege estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las Normas de Calidad del proyecto;

**28.1.2.4** Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación deberá comunicarlo al Municipio y a la Dirección de Obras Públicas.

**28.1.2.5** Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento relativas a su especialidad.

**28.1.3** Del Corresponsable en Instalaciones:

**28.1.3.1** Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando la factibilidad de otorgamiento de los servicios públicos y que se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento y la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones;

**28.1.3.2** Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra, se apege estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados correspondan a lo especificado y a las Normas de Calidad aplicables al proyecto;

**28.1.3.3** Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectarla, asentándolo en el libro de bitácora.

**28.1.3.4** Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad.

**CAPÍTULO SÉPTIMO.  
DE LAS RESPONSABILIDADES Y  
SANCIONES DE LOS  
DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA  
Y CORRESPONSABLES**

**ARTÍCULO 29.**

**1.** Las funciones del Director Responsable de Obra y Corresponsables, en las obras y casos para los que hayan otorgado su responsiva se terminarán:

**29.1.1** Cuando ocurra cambio, suspensión o retiro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsables en la obra correspondiente.

**2.** En este caso se deberá levantar un acta administrativa ante la Dirección de Obras Públicas Desarrollo Urbano y Vivienda, asentando en detalle los motivos por los que el Director Responsable de Obra y/o Corresponsables suspenden o retiran su responsiva, así como el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por la propia Dirección, por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsables, según sea el caso, y por el propietario o poseedor. Una copia de esta acta se enviará al Municipio y otra se anexará a la bitácora de la obra.

**3.** La Dirección de Obras Desarrollo Urbano y vivienda ordenará la suspensión de la obra cuando el Director Responsable de Obra y/o

Corresponsables no sean sustituidos en forma inmediata y no permitirá la reanudación hasta en tanto no se designe un nuevo Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;

**29.3.1** Cuando no hayan refrendado su registro correspondiente, y

**29.3.2** Cuando la Dirección de Obras Públicas expida la autorización de uso y ocupación de la obra.

### **ARTÍCULO 30.**

**1.** Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo de los Directores Responsables de Obra y de los Corresponsables termina a los diez años contados a partir de:

**30.1.1** La fecha en que se expida la autorización de uso y ocupación.

**30.1.2** La fecha en que formalmente hayan terminado su responsiva,

### **ARTÍCULO 31.**

**1.** La Dirección de Obras Públicas Desarrollo Urbano y Vivienda aplicará sanciones a los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, que determine la Comisión, en los siguientes casos:

**31.1.1** Amonestación por escrito al Director Responsable de Obra o a los Corresponsables, según sea el caso, cuando infrinjan el presente Reglamento, sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal;

**31.1.2** Suspensión temporal por dos años del registro de Director Responsable de Obra o Corresponsables, según sea el caso, cuando infrinjan el presente Reglamento sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal, cuando:

**31.1.2.1** Sin conocimiento y aprobación de la Dirección de Obras Públicas Desarrollo Urbano y Vivienda, en su caso, se modifique la obra o instalación sin apearse a las condiciones de la manifestación de construcción registrada o de la licencia de construcción especial expedida.

**31.1.2.2** El infractor que acumule dos amonestaciones por escrito en el período de un año, contando a partir de la fecha de la primera amonestación.

**31.1.3** Cancelación del registro de Director Responsable de Obra o de Corresponsable, según sea el caso, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal, cuando:

**31.1.3.1** No cumplan con las disposiciones del presente Reglamento, causando situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, y

**31.1.3.2** Hayan obtenido con datos falsos su inscripción al padrón de profesionales respectivo, o cuando se presenten documentos con carácter apócrifo en los trámites que gestionen ante la Administración.

## **TÍTULO TERCERO. OBRAS PRIVADAS.**

### **CAPÍTULO PRIMERO CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PRIVADAS DE USO PÚBLICO.**

#### **ARTÍCULO 32.**

**1.** Para poder construir obras privadas de uso público deberá el propietario cubrir los siguientes requisitos:

**32.1.1** Solicitar por escrito al Director de Obras Públicas, la licencia de construcción, acompañando a su solicitud los siguientes documentos:

- 32.1.1.1 Título de propiedad;
- 32.1.1.2 Último recibo de pago de impuesto predial;
- 32.1.1.3 Certificado de uso de suelo;
- 32.1.1.4 Memoria descriptiva;
- 32.1.1.5 Proyecto arquitectónico ejecutivo;
- 32.1.1.6 Memoria de cálculo;
- 32.1.1.7 Planos estructurales;
- 32.1.1.8 Planos de instalaciones: drenaje, agua, energía eléctrica, etc.;
- 32.1.1.9 Especificaciones generales; y
- 32.1.1.10 Cédula profesional del responsable técnico.

**32.1.2** Dicha solicitud deberá ser firmada por el propietario, o por su representante debidamente acreditado y por el o los peritos que contrate el propietario para cada etapa, o para cada especialidad del desarrollo, o para la totalidad de la obra;

**32.1.3** Al recibir la solicitud, la Dirección de Obras Públicas, procederá a revisar el proyecto, en caso de no contravenir al Plan de Desarrollo, a la Ley de Asentamientos Humanos y la Ley de Ecología y de Protección al Ambiente del Estado de Tlaxcala, procederá a calcular las cargas fiscales y previo pago de ellas por el propietario, extenderá la licencia de construcción en caso de que se contravengan las disposiciones del Plan de Desarrollo, a la Ley de Asentamientos Humanos y la Ley de Ecología y de Protección al Ambiente del Estado de Tlaxcala, procederá a notificar éstas al propietario para que las subsane. Tan pronto el propietario entregue el proyecto ya notificado, se procederá a su revisión y si fueron cubiertas las deficiencias, calcular las cargas fiscales y previo pago de ellas por el propietario procederá a extender la licencia de construcción; y

**32.1.4** El propietario o su representante autorizado, notificará a la Dirección, el nombre del responsable de la ejecución de la obra, por medio de oficio, igualmente notificará el o los cambios del responsable de la obra.

## **CAPÍTULO SEGUNDO. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE USO PRIVADO.**

### **ARTÍCULO 33.**

**1.** Para poder construir obras de uso privado, deberá el propietario cubrir los siguientes requisitos:

**33.1.1** Solicitar por escrito a la Dirección de Obras Públicas, la licencia de construcción, acompañando a su solicitud los siguientes documentos:

**33.1.1.1** Todas las obras:

**33.1.1.1.1** Título de propiedad;

**33.1.1.1.2** Último recibo del pago del impuesto predial;

**33.1.1.1.3** Certificado de alineamiento y número oficial; y

**33.1.1.1.4** Certificado de uso de suelo

**33.1.1.2** Para obras de menos de 79.00 m<sup>2</sup> cubiertos:

**33.1.1.2.1** Croquis de lo que se pretenda construir y;

**33.1.1.2.2** Responsiva de técnico en construcción, con excepción de la zona rural.

**33.1.1.3** Para obra de 80 a 240 m<sup>2</sup> cubiertos:

**33.1.1.3.1** Plano del proyecto arquitectónico;

**33.1.1.3.2** Planos de instalación de: agua, drenaje y energía eléctrica;

**33.1.1.3.3** Memoria de cálculo y especificaciones de construcciones y;

**33.1.1.4** Responsiva de Arquitecto o Ingeniero Civil acreditado ante la Dirección de Obras Públicas.

### **CAPÍTULO TERCERO. TERMINACIÓN DE LA OBRA.**

#### **ARTÍCULO 34.**

1. Todo propietario que solicite y obtenga el permiso de obra, estará obligado a notificar por escrito de la terminación de la misma, al Director de Obras Públicas, y a la Tesorería Municipal.

#### **ARTÍCULO 35.**

1. En cuanto se refiere a las obras privadas de uso público, el aviso de terminación de obras deberá ser firmado por el propietario y por el responsable técnico.

#### **ARTÍCULO 36.**

1. Las Dependencias Estatales y Municipales, y los Organismos Centralizados y Descentralizados que terminen la obra de la que obtuvieron permiso de construcción, deberán notificar por oficio la terminación de la misma. Dicho oficio será dirigido al C. Presidente Municipal con copia al Director de Obras Públicas.

#### **ARTÍCULO 37.**

1. La Dirección de Obras Públicas, podrá inspeccionar la construcción de la obra durante su ejecución, y practicará inspección final de aquellas obras reportadas terminadas.

### **TÍTULO CUARTO DE FRACCIONAMIENTOS.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **ARTÍCULO 38.**

1. Los fraccionamientos se autorizarán considerando: la densidad de población y de construcción; la extensión del lote mínimo y de sus

frentes; las especificaciones de construcción; la infraestructura, equipamiento y servicios que requieran y el uso del suelo previsto en los programas de Desarrollo Urbano aplicables.

#### **ARTÍCULO 39.**

1. Los fraccionamientos se clasificarán en los siguientes tipos:

##### **39.1.1** Habitacionales urbanos.

###### **39.1.1.1** De primera.

###### **39.1.1.2** De tipo medio; y

###### **39.1.1.3** De interés social.

##### **39.1.2** Sub-Urbanos:

###### **39.1.2.1** Campestres; y

###### **39.1.2.2** Granjas de explotación agropecuaria.

##### **39.1.3** Especiales.

###### **39.1.3.1** Comerciales.

###### **39.1.3.2** Cementerios: e

###### **39.1.3.3** Industriales.

2. Las características y requisitos que deberán reunir cada uno de estos fraccionamientos las determinará la Dirección de Obras Públicas.

#### **ARTÍCULO 40.**

1. Los fraccionamientos habitacionales urbanos, serán los ubicados dentro de los límites de un centro de población y sus lotes se aprovecharán predominantemente para la vivienda.

#### **ARTÍCULO 41.**

1. Los fraccionamientos sub-urbanos, se ubicarán fuera de los límites urbanos de los centros de población del Municipio, y sus lotes se aprovecharán predominantemente para recreación a beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, granjas campestres o de pequeña ganadería.

**ARTÍCULO 42.**

1. Los fraccionamientos especiales, se autorizaran para que se ubiquen dentro o fuera de los límites de un centro de población y sus lotes se aprovecharan predominantemente para fomentar actividades comerciales o industriales, así como de servicios públicos. Así mismo deberán ajustar su ubicación y diseño, a lo dispuesto en las normas sanitarias de control de contaminación y de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 43.**

1. La persona que obtenga autorización para construir un fraccionamiento, donara a favor del municipio correspondiente, una superficie de terreno equivalente al quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento, si el fraccionando no cumple con esta disposición, se cancelara la autorización otorgada.

**CAPÍTULO SEGUNDO.  
AUTORIZACIÓN DE  
FRACCIONAMIENTOS****ARTÍCULO 44.**

1. La solicitud de autorización de fraccionamientos, deberá presentarse por escrito en original y tres tantos, ante el ayuntamiento, debiendo acompañar lo siguiente:

**44.1.1** Copia certificada de las escrituras de propiedad o posesión debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del área o predio que se pretende fraccionar.

**44.1.2** Certificado de Libertad de gravámenes y recibos del pago del impuesto predial.

**44.1.3** La propuesta del predio de venta de los lotes por metros cuadrado.

**44.1.4** Constancia que acredite un Director responsable de la obra.

**44.1.5** Copia certificada del Acta Constitutiva de la persona jurídica fraccionadora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en su caso.

**44.1.6** En su caso, la autorización de fusión y división de terrenos.

**44.1.7** Avalúo comercial del terreno que se pretende fraccionar.

**44.1.8** El proyecto del fraccionamiento; y

**44.1.9** Los demás documentos y requisitos técnicos que fije el Reglamento.

**ARTÍCULO 45.**

1. Recibida la solicitud por el Ayuntamiento se revisará para verificar que este correctamente integrada conforme a lo dispuesto por este Reglamento, en caso de que falte alguno de los requisitos, datos o anexos que se mencionen en el artículo anterior, la documentación será devuelta al interesado para que subsane la omisión.

**ARTÍCULO 46.**

1. En caso de que la solicitud llene los requisitos legales, el ayuntamiento integrará el expediente del fraccionamiento y enviara un tanto del mismo a la Dirección de obras públicas con objeto de que esta omita su opinión técnica y expida la constancia de uso de suelo.

**ARTÍCULO 47.**

1. Una vez que se hayan cubierto los requisitos la Dirección de Obras procederá a analizar la solicitud de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la materia, aspectos técnicos y normas de planeación urbana.

**ARTÍCULO 48.**

1. Emitida la opinión de la Dirección de Obras del Ayuntamiento correspondiente, se integrará al proyecto de dictamen de la solicitud de fraccionamiento, mismo que notificara al interesado, con objeto de que este ratifique su solicitud, ajustándose a los requisitos, especificaciones y obligaciones que se establezcan en el proyecto de dictamen de referencia, disponiendo de un plazo no mayor de diez días hábiles para contestar, contados a partir del día siguiente de la fecha en que se le notifico el requerimiento respectivo.

2. En caso de que el proyecto de fraccionamiento deba ser modificado al proyecto de dictamen que se señala en el párrafo anterior, el interesado deberá corregir los estudios o planos conducentes.

#### **ARTÍCULO 49.**

1. Contando con la ratificación de la solicitud de fraccionamiento por parte del interesado y en su caso de los estudios o planos corregidos conforme al proyecto de dictamen, el Ayuntamiento incluirá la solicitud de referencia en el orden del día de la siguiente sesión de Cabildo.

2. Si el interesado no ratificará su solicitud en el plazo correspondiente, se entenderá que desiste de la misma y se dará por terminado el procedimiento.

#### **ARTÍCULO 50.**

1. El Ayuntamiento en su sesión de Cabildo correspondiente, con auxilio de un representante de la Dirección de Obras estudiara el expediente del fraccionamiento, con base en el proyecto de dictamen emitido por la Dirección de Obras y dictara su resolución aprobando o rechazando la solicitud respectiva.

#### **ARTÍCULO 51.**

1. Una vez que se haya dictado la resolución correspondiente se notificara al interesado indicándole en caso de que le haya sido favorable, los requisitos que deberá cumplir.

#### **ARTÍCULO 52.**

1. El fraccionador deberá entregar al Ayuntamiento dentro de los sesenta días en el que se le notifico la resolución favorable, cinco tantos del proyecto definitivo del fraccionamiento, debidamente ajustado a los lineamientos, características y especificaciones que se estipulen en la autorización correspondiente.

#### **ARTÍCULO 53.**

1. La autorización de un fraccionamiento será enviada por el Ayuntamiento correspondiente al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

#### **ARTÍCULO 54.**

1. Una vez que la autorización haya sido publicada conforme al Artículo anterior, el Ayuntamiento

enviará un tanto del proyecto definitivo del fraccionamiento al Registro de la Propiedad y del Comercio del Estado, y al Departamento de Catastro para las inscripciones correspondientes siendo los gastos de registro por cuenta del fraccionador.

#### **ARTÍCULO 55.**

1. Los fraccionadores solo podrán ceder derechos y obligaciones respecto a su fraccionamiento previa autorización del Ayuntamiento y cumpliendo con los requisitos legales conducentes.

2. En caso de que autorice la cesión de referencia, la persona física o jurídica correspondiente se subrogará en todos los derechos y obligaciones que establece este reglamento y la resolución del ayuntamiento.

#### **ARTÍCULO 56.**

1. El Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de la superficie de un fraccionamiento, previo el cumplimiento de los requisitos legales.

2. Para tales efectos, el fraccionador deberá presentar los requisitos y planos que correspondan a efecto de que la solicitud de referencia sea sometida a la consideración de la Dirección de Obras.

#### **ARTÍCULO 57.**

1. Cuando un fraccionamiento se encuentre funcionando sin la previa autorización, el propietario del mismo, la asociación de colonos, o la mayoría de estos en su caso, podrán solicitar la regularización del fraccionamiento ante la Dirección de Obras y el Ayuntamiento previo el cumplimiento de los requisitos que se les requiera.

#### **ARTÍCULO 58.**

1. Recibida la solicitud de regularización de fraccionamiento, el ayuntamiento solicitará la opinión técnica de la Dirección de Obras, a fin de elaborar el proyecto de autorización correspondiente.

2. La Dirección de obras para emitir su dictamen técnico, podrá pedir la opinión de las características de las Obras de Urbanización a la asociación de

colonos del fraccionamiento, así como recabar los datos o antecedentes que considere necesarios.

#### **ARTÍCULO 59.**

1. Recibido el dictamen técnico de la Dirección de Obras por el Ayuntamiento, en la siguiente reunión de cabildo, se discutirá y se aprobará la autorización de regularización de fraccionamiento, con base en el proyecto de dictamen que le presente la dirección que le presente la Dirección. Así mismo en coordinación con la Dirección de Obras dictaminarán las condiciones bajo las cuales otorgará la regularización del fraccionamiento, así como las obligaciones que deberá cumplir el fraccionador, tomando en cuenta los derechos adquiridos por los compradores de lotes de buena fe.

#### **ARTÍCULO 60.**

1. La resolución del Ayuntamiento sobre la solicitud de regularización de fraccionamiento, no libera a los fraccionadores de las responsabilidades en que hubiere incurrido.

#### **ARTÍCULO 61.**

1. En la autorización de fraccionamientos se determinarán los requisitos a que se debe sujetarse el fraccionador y la ejecución de obra del fraccionamiento.

### **CAPÍTULO TERCERO DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR**

#### **ARTÍCULO 62.**

1. El fraccionador tendrá las siguientes obligaciones:

**62.1.1** Cumplir con lo dispuesto en este Reglamento, la legislación urbana, los programas de desarrollo urbano y las resoluciones de las autoridades de esta materia.

**62.1.2** Coordinarse y cooperar con la Dirección de obras y el Ayuntamiento, durante el trámite de la solicitud de fraccionamiento, hasta la municipalización del mismo.

**62.1.3** Ejecutar por su cuenta las obras de urbanización que le corresponda de acuerdo al proyecto definitivo del fraccionamiento.

**62.1.4** Otorgar las garantías respectivas.

**62.1.5** Realizar las donaciones de superficie de terreno o la autorización respectiva formalizándola ante Notario.

**62.1.6** Pagar en tiempo y forma los derechos, impuestos, contribuciones y otros gravámenes que le correspondan de acuerdo a lo dispuesto en la legislación fiscal.

**62.1.7** Informar a la Dirección de obras y al Ayuntamiento, el avance en la ejecución de obras de urbanización.

**62.1.8** Realizar las correcciones que la Dirección de Obras o el Ayuntamiento le hagan en la ejecución de las obras de urbanización o en la presentación de los servicios que le correspondan.

**62.1.9** Presentar a la Dirección de Obras un informe bimestral del Estado que guarden las ventas de lotes que conforman el fraccionamiento.

**62.1.10** Solicitar al Ayuntamiento la autorización para iniciar la promoción de venta de lotes.

**62.1.11** Informar por escrito a la Dirección de Obras sobre las irregularidades que se susciten en el fraccionamiento.

**62.1.12** Mantener un residente en el lugar de las obras de urbanización durante el periodo de ejecución de las mismas, con carácter de representante que atienda a los supervisores e inspectores de la Dirección de Obras.

**62.1.13** Mientras no se municipalice el fraccionamiento, estará obligado a:

**62.1.13.1** Proporcionar los servicios de agua potable y alumbrado público.

**62.1.13.2** Suministrar los servicios de agua potable y alumbrado público.

**62.1.13.3** Mantener en condiciones el sistema de alcantarillado.

**62.1.13.4** Prestar el servicio de limpia; y

**62.1.13.5** Cuidar y conservar las áreas verdes del fraccionamiento.

#### **ARTÍCULO 63.**

1. El Ayuntamiento correspondiente, podrá convenir con el fraccionador la presentación total o parcial del los servicios a que se refiere la fracción **62.1.13** del artículo anterior.

#### **ARTÍCULO 64.**

1. El fraccionador, una vez obtenida la autorización del fraccionamiento, tendrá los derechos siguientes:

**64.1.1** Realizar los actos jurídicos de transmisión de propiedad de lotes del fraccionamiento.

**64.1.2** Representar con personalidad jurídica al fraccionamiento ante cualquier autoridad.

**64.1.3** Mantener y mejorar las obras de urbanización y servicios públicos del fraccionamiento.

**64.1.4** Formar parte de las Asociaciones de colonos del fraccionamiento. Asociaciones de Fraccionadores, propietarios de terrenos y cualquier otra compatible con la naturaleza de su actividad.

**64.1.5** Hacer publicidad del fraccionamiento autorizado dentro de los límites marcados por el Ayuntamiento.

**64.1.6** Solicitar al Ayuntamiento la autorización de fraccionamiento, sea publicada en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Tlaxcala.

### **CAPÍTULO CUARTO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE FRACCIONAMIENTOS**

#### **ARTÍCULO 65.**

1. Obtenida la autorización del fraccionamiento, el propietario del mismo estará obligado a iniciar las obras de urbanización en un plazo que no podrá exceder de dos años, contados a partir del día siguiente a la fecha en que se notifique dicha autorización; si vencido el plazo no se han iniciado dichas obras, el ayuntamiento podrá revocar la autorización del fraccionamiento.

#### **ARTÍCULO 66.**

1. La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento, deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un ingeniero civil o arquitecto con título legalmente expedido y que cuente con la autorización para actuar como director responsable de obra.

#### **ARTÍCULO 67.**

1. El fraccionador deberá solicitar por escrito a Ayuntamiento, la autorización para iniciar las obras de urbanización, conforme al proyecto definitivo del fraccionamiento autorizado.

#### **ARTÍCULO 68.**

1. El Ayuntamiento solo autorizara el inicio total o parcial de las obras de urbanización cuando el fraccionador haya cumplido con las obligaciones que le señala este reglamento.

#### **ARTÍCULO 69.**

1. El fraccionador deberá pagar el importe de los impuestos correspondientes en Recaudación de Rentas del Gobierno del Estado de Tlaxcala y en Tesorería Municipal dentro de los setenta días siguientes a la fecha en el que se le notifique la resolución de autorización del fraccionamiento.

#### **ARTÍCULO 70.**

1. Es obligación del fraccionador mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la Dirección de obras; hasta la conclusión total de las obras de urbanización.

**ARTÍCULO 71.**

1. Dentro de los sesenta días siguientes a la autorización del fraccionamiento, el fraccionador deberá constituir garantía, ante la Tesorería municipal, a efecto de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones. Dicha garantía podrá consistir en juicio del Ayuntamiento en:

**71.1.1** Fianza expedida por la compañía autorizada, con el valor del veinticinco por ciento del presupuesto total de la obra de urbanización.

**71.1.2** Hipoteca de inmuebles distintos a los predios por fraccionar, que cubran el valor amparado a que se refiere la fracción anterior; y

**71.1.3** Deposito en efectivo por el diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.

**ARTÍCULO 72.**

1. La Dirección de Obras resuelva que un fraccionamiento se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa, tomando como base para fijar su monto el presupuesto de las obras de la etapa a ejecutar; actualizando los precios al momento en que esta se pretenda iniciar.

**ARTÍCULO 73.**

1. La garantía a que se refiere el artículo 68 de este Reglamento, no podrá cancelarse, sino hasta que hayan transcurrido tres años contados a partir de la fecha en que las autoridades competentes, dictaminaron que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas por este reglamento y por la Dirección de Obras; a fin de garantizar dichas obras.

**ARTÍCULO 74.**

1. Cumplido el plazo a que se refiere el artículo anterior, el fraccionamiento solicitará al Ayuntamiento la cancelación de la garantía que al efecto se haya constituido.

**ARTÍCULO 75.**

1. El Ayuntamiento deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere este Reglamento cuando el fraccionador.

**75.1.1** No cumpla con el calendario de obra autorizado.

**75.1.2** No se apege a las especificaciones y características de las obras fijadas en este reglamento y en la autorización respectiva.

**75.1.3** No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras, y

**75.1.4** Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por este Reglamento.

**ARTÍCULO 76.**

1. Cuando el Ayuntamiento haga efectiva la garantía, conforme al artículo anterior, son los recursos derivados de dicha garantía. Ejecutara directamente las obras de urbanización en un plazo autorizado, podrá solicitar ante la Dirección de Obras Públicas oportunamente y por escrito, la prórroga que considere necesaria, exponiendo los motivos que ocasionaron el retraso. La Dirección de Obras Públicas en coordinación con el ayuntamiento dictaminará sobre la procedencia de dicha petición.

**ARTÍCULO 77.**

1. Cuando el fraccionador haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a los programas de desarrollo urbano o a la autorización respectiva, las autoridades competentes podrán ordenar la corrección de dichas obras, o bien remodelarlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador, quien deberá cubrir el costo de los trabajos efectuados.

**ARTÍCULO 78.**

1. Tan pronto como queden concluidas las obras de urbanización de un fraccionamiento o estén en uso de los servicios públicos, correspondientes, el

Ayuntamiento solicitara al departamento de Catastro de la Secretaria de Finanzas y Presupuesto del Estado, el relativo de la zona que ocupa el fraccionamiento.

### **CAPÍTULO QUINTO MUNICIPALIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS.**

#### **ARTÍCULO 79.**

1. Se entiende por municipalización del fraccionamiento, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega recepción por parte del fraccionador al Ayuntamiento, con la participación que corresponda de la Dirección de Obras Públicas, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento para que el Ayuntamiento preste los servicios públicos necesarios, para el bienestar de los colonos.

#### **ARTÍCULO 80.**

1. Habiéndose municipalizado un fraccionamiento queda el fraccionador liberado de toda responsabilidad, en cuanto a la presentación de los servicios públicos.

#### **ARTÍCULO 81.**

1. El fraccionador, habiéndose ejecutado la urbanización total del fraccionamiento, de conformidad con el proyecto autorizado a que se refiere el artículo 49, solicitará al Ayuntamiento correspondiente la municipalización del mismo.

#### **ARTÍCULO 82.**

1. Cuando el Ayuntamiento reciba un fraccionamiento levantará un acta administrativa, la que firmara el Presidente Municipal, la persona designada por la Dirección de Obras Públicas y el fraccionador y un representante de la Asociación de Colonos si la hubiere.

2. El fraccionador, por conducto del Ayuntamiento correspondiente, tramitará la publicación en el periódico Oficial del Gobierno del Estado, del acta de entrega recepción del fraccionamiento por parte del Ayuntamiento correspondiente.

### **CAPÍTULO SEXTO DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRIENTES DE LOTES.**

#### **ARTÍCULO 83.**

1. Para efectos de este Reglamento se entiende por adquirente de lote, la persona física o jurídica que bajo cualquier titulo adquiera la propiedad o posesión de uno o más lotes en un fraccionamiento.

#### **ARTÍCULO 84.**

1. En los fraccionamientos habitacionales de interés social, ninguna persona podrá adquiera más de un lote.

#### **ARTÍCULO 85.**

1. El adquirente de lotes tendrá las siguientes obligaciones:

**85.1.1** Conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas en los tramos que le correspondan al frente de sus lotes; solidariamente con el fraccionador, así como las banquetas, pavimentos y el equipamiento del fraccionamiento.

**85.1.2** Tramitar a su costa las autoridades competentes, la conexión o contratación de los servicios públicos que deban prestarse en los lotes que haya adquiridos en el fraccionamiento; y

**85.1.3** Respetar las características del fraccionamiento en lo que respecta a las dimensiones de los lotes a la autorización de fraccionamiento correspondiente

#### **ARTÍCULO 86.**

1. La asociación de Colonos de un fraccionamiento tiene derecho a solicitar ante las autoridades competentes la regularización del fraccionamiento en que residen, cuando este se encuentre funcionando sin que cuente con la autorización correspondiente.

#### **ARTÍCULO 87.**

1. Los adquirentes de lotes en un fraccionamiento, podrán constituirse en una Asociación de Colonos

del fraccionamiento, lo que deberá contar con su propio reglamento.

**CAPÍTULO SÉPTIMO  
DE LAS LOTIFICACIONES, DIVISIONES Y  
FUSIONES DE ÁREAS Y PREDIOS.**

**ARTÍCULO 88.**

**1.** Las lotificaciones, divisiones y fusiones de áreas y predios que pretendan realizar en el territorio del Municipio, deberán contar con la autorización del Ayuntamiento, con base en los estudios realizados por la Dirección de Obras Públicas, comprendiendo:

**88.1.1** Las que se ubiquen en cualquier Colonia, fraccionamiento, manzana, área o zonas ubicadas dentro de los centros de población.

**88.1.2** Las que se localicen dentro de la zona que haya sido objeto de regularización de las autoridades correspondientes a que estén previstas en los programas de Desarrollo Urbano, y que se encuentren ubicadas dentro de los Centros de población.

**88.1.3** Las que se encuentren dentro de los terrenos rurales que no sean de origen ejidal o comunal; y

**88.1.4** Las que estén relacionadas con un presente o futuro asentamiento humano.

**ARTÍCULO 89.**

**1.** La autorización de las lotificaciones, divisiones y fusiones de áreas o predios en el territorio del Municipio tendrán por objeto:

**89.1.1** Controlar que los actos jurídicos en materia inmobiliaria, cumplan con lo previsto en este reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

**89.1.2** Controlar la adecuada conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

**89.1.3** Regular el aprovechamiento del suelo e los centros de población.

**89.1.4** Garantizar la prestación y dotación de la infraestructura, equipamiento y servicios en las colonias, áreas o zonas de los centros de población.

**89.1.5** Vigilar la estricta aplicación de la legislación en materia de desarrollo urbano y con lo respectivos programas expedidos sobre la materia.

**89.1.6** Propiciar la integración y adecuada operación del sistema de vialidad en los centros de población; y

**89.1.7** Vigilar que las lotificaciones, divisiones y fusiones guarden sus características, normas y especificaciones previstas por Reglamento.

**ARTÍCULO 90.**

**1.** Toda persona física o jurídica que pretenda lotificar, dividir o fusionar áreas o predios, deberá solicitar autorización por escrito ante el Ayuntamiento, anexando los datos y documentos siguientes:

**90.1.1** Datos personales del solicitante.

**90.1.2** Informes de las áreas o predios.

**90.1.3** Título de propiedad o posesión debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

**90.1.4** Constancia de no adeudo del Impuesto Predial y clave catastral de los predios.

**90.1.5** Levantamiento topográfico según el caso de los terrenos, con anotaciones en centímetros y señalando la orientación de los mismos.

**90.1.6** Proyecto de fusión o división que se pretenda realizar.

**90.1.7** Autorización de uso de suelo.

**90.1.8** Uso y destino actual y propuesto del inmueble o inmuebles.

**90.1.9** Características de la urbanización del terreno o terrenos; y

**90.1.10** Los demás requisitos o datos técnicos que determine la Dirección de Obras Públicas.

#### **ARTÍCULO 91.**

1. Los derechos y demás gravámenes que deban cubrirse por las autorizaciones de litificación y fusión, serán fijados de acuerdo a lo previsto en las Leyes Fiscales correspondientes

#### **ARTÍCULO 92.**

1. El Ayuntamiento autorizara la construcción en predios provenientes de lotificaciones, divisiones o fusiones, cuando estas cumplan con los requisitos establecidos por la Dirección de Obras Públicas.

#### **ARTÍCULO 93.**

1. El Ayuntamiento se coordinara con la Dirección de Obras Públicas a fin de determinar los lineamientos que se aplicarán para la autorización de las lotificaciones, divisiones y fusiones en los fraccionamientos, colonias o áreas existente.

### **TITULO QUINTO. DE LA CONSTRUCCIÓN**

#### **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **ARTÍCULO 94.**

1. Una copia de los planos y de la licencia de construcción, debe conservarse en las obras durante la ejecución de éstas y estar a disposición del Municipio.

2. Durante la ejecución de una obra deben tomarse las medidas necesarias para no alterar la accesibilidad y el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

3. Deben observarse, las disposiciones establecidas por la Ley de Ecología y Protección al Medio Ambiente para el Estado de Tlaxcala, así como las demás disposiciones aplicables para la Protección del Medio Ambiente.

#### **ARTÍCULO 95.**

1. Los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados en las obras, podrán colocarse en las banquetas de vía pública por no más de 24 horas, sin invadir la superficie de rodamiento y sin impedir el paso de peatones y de personas con discapacidad, previo permiso otorgado por el Municipio, durante los horarios y bajo las condiciones que fije en cada caso.

#### **ARTÍCULO 96.**

1. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán realizar sus maniobras en la vía pública durante los horarios que autorice el Municipio; y se apegará a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito del Municipio.

#### **ARTÍCULO 97.**

1. Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras, cambio de textura o borde en piso a una distancia mínima de un metro para ser percibidos por los invidentes y señalados por los responsables de las obras con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

#### **ARTÍCULO 98.**

1. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, el Municipio ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios o poseedores.

#### **ARTÍCULO 99.**

1. Los propietarios o poseedores de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 60 días naturales, están obligados a dar aviso a la autoridad correspondiente, a limitar sus predios con la vía pública por medio de cercas o bardas y a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

**ARTÍCULO 100.**

1. Los tapiales, de acuerdo con su tipo, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

**100.1.1** De barrera: cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "Precaución". Se construirán de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos.

**100.1.2** De marquesina: cuando los trabajos se ejecuten a más de 10 m de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no exceda de cinco metros;

**100.1.3** Fijos: en las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de 10 m de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente de la misma. Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de 2.40 m; deben estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas. Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de 0.50 m sobre la banqueta. Previa solicitud, el Municipio podrá conceder mayor superficie de ocupación de banquetas; siempre y cuando no se impida el paso de peatones incluyendo a personas con discapacidad;

**100.1.4** De paso cubierto: en obras cuya altura sea mayor de 10 m y en aquellas en que la invasión de banqueta lo amerite, el Municipio exigirá la construcción de un paso cubierto, además del tapial. Tendrá, cuando menos, una altura de 2.40 m y una anchura libre de 1.20 m, y

**100.1.5** Ningún elemento de los tapiales quedará a menos de 0.50 m de la vertical sobre la guarnición de la banqueta.

**CAPÍTULO SEGUNDO  
DE LA SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS  
OBRAS.****ARTÍCULO 101.**

1. Durante la ejecución de cualquier edificación, el Director Responsable de Obra o el propietario de la misma, si ésta no requiere Director 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.

**ARTÍCULO 102.**

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

2. Los aparatos y equipos que se utilicen en la edificación, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deben ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

**ARTÍCULO 103.**

1. Deben usarse redes de seguridad donde exista la posibilidad de caída de los trabajadores de las edificaciones, cuando no puedan usarse cinturones de seguridad, líneas de amarre o andamios con barandales.

**ARTÍCULO 104.**

1. Los trabajadores deben usar los equipos de protección personal en los casos que se requiera.

**ARTÍCULO 105.**

1. En las obras deben proporcionarse a los trabajadores servicios provisionales de agua

potable y sanitario, excusado o letrina; y mantener permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LOS MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN.**

#### **ARTÍCULO 106.**

1. Los materiales empleados en la construcción deben ajustarse a las siguientes disposiciones:

**106.1.1** La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y los planos constructivos, y deben satisfacer las Normas Técnicas de Construcción del Estado de Tlaxcala.

**106.1.2** Cuando se proyecte utilizar en una construcción algún material nuevo del cual no existan Normas o Normas Oficiales Mexicanas o Normas Mexicanas, el Director Responsable de Obra debe solicitar la aprobación previa de la Dirección de Obras para lo cual presentará los resultados de las pruebas de verificación de calidad de dicho material.

#### **ARTÍCULO 107.**

1. Los materiales de construcción deben ser almacenados en las obras de tal manera que se evite su deterioro y la intrusión de materiales extraños que afecten las propiedades y características del material.

#### **ARTÍCULO 108.**

1. El Director Responsable de Obra, debe vigilar que se cumpla con este Reglamento y con lo especificado en el proyecto, principalmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

**108.1.1** Propiedades mecánicas de los materiales;

**108.1.2** 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;

**108.1.3** Nivel y alineamiento de los elementos estructurales, y

**108.1.4** Cargas muertas y vivas en la estructura, incluyendo las que se deban a la colocación de materiales durante la ejecución de la obra.

#### **ARTÍCULO 109.**

1. Podrán utilizarse los nuevos procedimientos de construcción que el desarrollo de la técnica introduzca, previa autorización de la Dirección de Obras, para lo cual el Director Responsable de Obra debe presentar una justificación de idoneidad detallando el procedimiento propuesto y anexando, en su caso, los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas.

#### **ARTÍCULO 110.**

1. Deben realizarse las pruebas de verificación de calidad de materiales que señalen las Normas Técnicas. En caso de duda, la Dirección de Obras podrá exigir los muestreos y las pruebas necesarias para verificar la calidad y resistencia especificadas de los materiales, aún en las obras terminadas.

2. El muestreo debe efectuarse siguiendo métodos estadísticos que aseguren que el conjunto de muestras sea representativo en toda la obra.

3. La Dirección de Obras llevará un registro de los laboratorios o empresas que, a su juicio, puedan realizar estas pruebas.

#### **ARTÍCULO 111.**

1. 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, deben 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 previstas en el proyecto.

2. En los paramentos exteriores de los muros debe impedirse el paso de la humedad; el mortero de las juntas debe resistir el intemperismo.

## **CAPÍTULO CUATRO DE LAS MEDICIONES Y TRAZOS**

### **ARTÍCULO 112.**

1. En las edificaciones en que se requiera llevar registro de posibles movimientos verticales, se instalarán referencias o bancos de nivel, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas o de otras cargas cercanas, y se referirán a éstos las nivelaciones que se hagan.

2. En este caso, también se efectuarán nivelaciones a las edificaciones ubicadas en los predios colindantes a la construcción con objeto de observar su comportamiento.

### **ARTÍCULO 113.**

1. Antes de iniciarse una construcción debe verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en la constancia de alineamiento y número oficial, y las medidas de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual debe coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad, en su caso. Se trazarán después los ejes principales del proyecto, refiriéndolos a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio exigen un ajuste de las distancias entre los ejes consignados en los planos arquitectónicos, debe dejarse constancia de las diferencias mediante anotaciones en bitácora o elaborando planos del proyecto ajustado.

2. El Director Responsable de Obra debe hacer constar que las diferencias no afectan la seguridad estructural ni el funcionamiento de la construcción, ni la separación exigida entre edificaciones adyacentes, en caso necesario deben hacerse las modificaciones pertinentes al proyecto arquitectónico y al estructural.

## **CAPÍTULO QUINTO DE LAS EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES**

### **ARTÍCULO 114.**

1. Para la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentaciones se observarán las

Normas Técnicas. En particular se cumplirá lo relativo a las precauciones para que no resulten afectadas las edificaciones y predios vecinos ni los servicios públicos.

### **ARTÍCULO 115.**

1. Si en el proceso de una excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se debe suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar al Municipio para que lo haga del conocimiento de las dependencias Estatales competentes.

### **ARTÍCULO 116.**

1. El uso de explosivos en excavaciones queda condicionado a la autorización y cumplimiento de los ordenamientos que señale la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene el Municipio.

## **CAPÍTULO SEXTO DE LAS INSTALACIONES**

### **ARTÍCULO 117.**

1. Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustible, líquidos, aire acondicionado, telefónicas, de comunicación y todas aquellas que se coloquen en las edificaciones, serán las que indique el proyecto, y garantizarán la eficiencia de las mismas, así como la seguridad de la edificación, trabajadores y usuarios, para lo cual deben cumplir con lo señalado en este Capítulo, en las Normas Técnicas y las demás disposiciones aplicables a cada caso.

### **ARTÍCULO 118.**

1. En las instalaciones se emplearán únicamente tuberías, válvulas, conexiones materiales y productos que satisfagan las Normas Técnicas y las demás disposiciones aplicables.

### **ARTÍCULO 119.**

1. Los procedimientos para la colocación de instalaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones:

**119.1.1** El Director Responsable de Obra programará la colocación de las tuberías de

instalaciones en los ductos destinados a tal fin en el proyecto, los pasos complementarios y las preparaciones necesarias para no romper los pisos, muros, plafones y elementos estructurales;

**119.1.2** En los casos que se requiera ranurar muros y elementos estructurales para la colocación de tuberías, se trazarán previamente las trayectorias de dichas tuberías, y su ejecución será aprobada por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable.

**119.1.3** Los tramos verticales de las tuberías de instalaciones se colocarán empotrados en los muros o elementos estructurales o sujetos a éstos mediante abrazaderas, y

**119.1.4** Las tuberías alojadas en terreno natural se sujetarán a las disposiciones indicadas en las Normas Técnicas.

#### **ARTÍCULO 120.**

**1.** Los tramos de tuberías de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustibles líquidos, aire comprimido, oxígeno y otros, deben unirse y sellarse herméticamente, de manera que se impida la fuga del fluido que conduzcan, para lo cual debe observarse lo que se establece en las Normas Técnicas y demás disposiciones aplicables.

### **CAPÍTULO SÉPTIMO DE LAS FACHADAS.**

#### **ARTÍCULO 121.**

**1.** Las placas de materiales en fachadas se fijarán mediante el sistema que proporcione el anclaje necesario, y se tomarán las medidas que permitan los movimientos estructurales previsibles, así como para evitar el paso de humedad a través del revestimiento.

#### **ARTÍCULO 122.**

**1.** Los vidrios y cristales deben colocarse tomando en cuenta los posibles movimientos de la edificación y contracciones ocasionadas por cambios de temperatura. Los asientos y selladores empleados en la colocación de piezas mayores a 1.5

m2 deberán absorber tales deformaciones y conservar su elasticidad.

#### **ARTÍCULO 123.**

**1.** Las ventanas, cancelas, fachadas integrales y otros elementos de fachada deben resistir las cargas ocasionadas por ráfagas de viento, según lo que establece las Normas Técnicas.

**2.** Para estos elementos, el Municipio, previa opinión de la Dirección de Obras o por sí misma, podrán exigir pruebas de resistencia al viento a tamaño natural.

### **CAPÍTULO OCTAVO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

#### **ARTÍCULO 124.**

**1.** Cuando el Municipio tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico, requerirá a su propietario o poseedor con la urgencia que el caso amerite, para que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias, de conformidad con la Ley de la Construcción para el Estado de Tlaxcala.

#### **ARTÍCULO 125.**

**1.** Cuando se interrumpa una excavación, se ejecutarán las obras necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las edificaciones y predios colindantes o a las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en los taludes o fondo de la excavación por intemperismo prolongado, descompensación del terreno o por cualquier otra causa.

**2.** Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante señalamiento adecuado y barreras para evitar accidentes.

#### **ARTÍCULO 126.**

**1.** El propietario y el Director Responsable de Obra deben asegurarse de que las obras suspendidas queden en condiciones de estabilidad y seguridad, que no impliquen un riesgo para los vecinos, peatones y construcciones contiguas.

**ARTÍCULO 127.**

1. Una vez concluidas las obras o los trabajos que hayan sido ordenados el propietario o el Director Responsable de Obra dará aviso de terminación a la autoridad que ordenó los trabajos, quien verificará la correcta ejecución de los mismos, pudiendo, en su caso, ordenar su modificación o corrección y quedando obligados a realizarlas.

**ARTÍCULO 128.**

1. Si como resultado de un dictamen técnico y una vez que el particular hubiere sido requerido para realizar las reparaciones, obras o demoliciones indispensables, para los que se requieran efectuar la desocupación parcial o total de una edificación, el Municipio, una vez que se haya requerido al particular realizar las reparaciones, obras y demoliciones necesarias, y siempre que existan razones de urgencia ante la presencia de una situación de peligro inminente para sus ocupantes podrá apoyarse del uso de la fuerza pública para hacer cumplir la orden.

**ARTÍCULO 129.**

1. En caso de desacuerdo del o los ocupantes de una construcción, en contra de la orden de desocupación a que se refiere el artículo anterior, los afectados podrán interponer recurso de inconformidad.

2. Si se confirma la orden de desocupación y persiste la renuencia a acatarla, el Municipio podrá apoyarse del uso de la fuerza pública para hacer cumplir la orden.

3. El término para la interposición del recurso a que se refiere este precepto será de tres días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya notificado al interesado la orden de desocupación, La Autoridad debe resolver el recurso dentro de un plazo de tres días hábiles, contados a partir de la fecha de interposición del mismo.

4. La orden de desocupación no implica la pérdida de los derechos u obligaciones que existan entre el propietario y los inquilinos del inmueble.

**ARTÍCULO 130.**

1. La autoridad competente podrá imponer como medida de seguridad la suspensión total de las

obras, terminadas o en ejecución, cuando la construcción:

**130.1.1** No se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señala este Reglamento;

**130.1.2** Se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado.

**130.1.3** Represente peligro grave o inminente.

2. Cuando la autoridad imponga alguna medida de seguridad debe señalar el plazo que concede al visitado para efectuar las correcciones y trabajos necesarios, procediendo el levantamiento de sellos de suspensión, previa solicitud del interesado, para el solo efecto de que se realicen los trabajos y acciones que corrijan las causas que motivaron la imposición de la medida de seguridad.

3. La corrección de las causas que motivan la imposición de medidas de seguridad no eximen al interesado de las sanciones aplicables.

**TÍTULO SEXTO  
DEL USO, OPERACIÓN Y  
MANTENIMIENTO.**

**CAPÍTULO ÚNICO  
DEL USO Y CONSERVACIÓN DE  
PREDIOS  
Y EDIFICACIONES**

**ARTÍCULO 131.**

1. El Municipio establecerá las medidas de protección que, deben cumplir los inmuebles cuando:

**131.1.1** Produzcan, almacenen, distribuyan, vendan o manejen objetos o sustancias tóxicas, contaminantes, corrosivas, reactivas, explosivas o flamables, según el área en que se encuentren: habitacional, industrial, entre otras;

**131.1.2** Acumulen escombros o basura;

**131.1.3** Se trate de excavaciones profundas.

**131.1.4** Impliquen la aplicación de cargas o la transmisión de vibraciones a las edificaciones, mayores a las de diseño autorizado, y

**131.1.5** Produzcan humedad, salinidad, gases, humos, polvos, ruidos, cambios importantes de temperatura, malos olores, u otros efectos perjudiciales o molestos que puedan ocasionar daño al medio ambiente, a terceros en su persona, sus propiedades o posesiones.

#### **ARTÍCULO 132.**

**1.** Ningún inmueble podrá utilizarse para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto, sin haber obtenido previamente el cambio de uso, de lo contrario, el municipio ordenará, con base en el dictamen técnico, lo siguiente:

**132.1.1** La restitución de inmediato al uso aprobado, en caso de que pueda hacerse sin la necesidad de efectuar obras.

**132.1.2** La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado, dentro del plazo que para ello se señale.

#### **ARTÍCULO 133.**

**1.** Las edificaciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental, deben contar con manuales de operación y mantenimiento, cuyo contenido mínimo será:

**133.1.1** Tendrá tantos capítulos como sistemas de instalaciones, estructura, acabados y mobiliario tenga la edificación;

**133.1.2** En cada capítulo se hará la descripción del sistema en cuestión y se indicarán las acciones mínimas de mantenimiento preventivo y correctivo. Los equipos de extinción de fuego deben someterse a lo que establezcan las Normas Técnicas;

**133.1.3** Para mantenimiento preventivo se indicarán los procedimientos y materiales a utilizar, así como su periodicidad. Se señalarán también los casos que requieran la intervención de especialistas, y

**133.1.4** Para mantenimiento correctivo se indicarán los procedimientos y materiales a utilizar para los casos más frecuentes, así como las acciones que requieran la intervención de especialistas.

#### **ARTÍCULO 134.**

**1.** Los propietarios de las edificaciones deben conservar y exhibir, cuando sean requeridos por las autoridades, los planos, memoria de diseño y el libro de bitácora, que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original y en caso de existir modificaciones, dichos planos y memoria de diseño deben estar actualizados.

### **TÍTULO SÉPTIMO DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN, SANCIONES Y RECURSOS**

#### **CAPÍTULO UNO DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 135.**

**1.** Una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción, el Municipio y en su caso la Dirección de Obras Públicas, ejercerá las funciones de vigilancia y verificación que correspondan.

#### **ARTÍCULO 136.**

**1.** Las verificaciones a que se refiere este Reglamento tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley de obras Públicas, Ley de la construcción, de los Programas, de este Reglamento, Normas Técnicas y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

#### **CAPÍTULO DOS DE LAS SANCIONES.**

#### **ARTÍCULO 137.**

**1.** La autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes,

en los términos de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte.

**2.** Las sanciones previstas en este Reglamento podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables, independientemente de las medidas de seguridad que ordene la autoridad competente.

**3.** La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

#### **ARTÍCULO 138.**

**1.** La autoridad competente para fijar la sanción, debe tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

#### **ARTÍCULO 139.**

**1.** Las sanciones por infracciones a este Reglamento son las siguientes:

**139.1.1** Amonestación por escrito;

**139.1.2** Multa que podrá ser de 50 a 800 Unidades de Medida y Actualización general vigente en el Estado de Tlaxcala;

**139.1.3** Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;

**139.1.4** Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;

**139.1.5** Clausura, parcial o total;

**139.1.6** Revocación;

**139.1.7** Nulidad, y

**139.1.8** Demolición, parcial o total.

#### **ARTÍCULO 140.**

**1.** Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente

Capítulo, la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución, cuando:

**140.1. 1** Previo dictamen técnico emitido u ordenado por el Municipio, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;

**140.1. 2** La ejecución de una obra o de una demolición, se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas, o pueda causar daños a bienes públicos o a terceros;

**140.1. 3** Se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de verificación reglamentaria del personal autorizado por el Municipio;

**140.1. 4** La obra se ejecute sin registro de manifestación de construcción, en su caso;

**140.1. 5** La obra se ejecute sin licencia de construcción, en su caso;

**140.1.6** El registro de manifestación de construcción sea declarado nulo o haya terminado su vigencia;

**140.1.7** La licencia de construcción especial sea revocada o haya terminado su vigencia;

**140.1.8** La obra se ejecute sin la intervención y vigilancia, en su caso del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, en los términos de este Reglamento, y

**140.1.9** Se usen explosivos sin el permiso correspondiente.

**2.** No obstante el estado de clausura, en el caso de las fracciones **140.1.1** y **140.1.2** de este artículo, la autoridad competente podrá ordenar que se lleven a cabo las obras que procedan para hacer cesar el peligro o para corregir los daños o violaciones, quedando el propietario obligado a realizarlas.

**3.** El estado de clausura impuesto con base en este artículo no será levantado en tanto el propietario o

poseedor no dé cabal cumplimiento a lo ordenado por la autoridad competente y se realicen las correcciones correspondientes y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

#### **ARTÍCULO 141.**

**1.** Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la autoridad competente procederá a la clausura de las obras o instalaciones terminadas cuando:

**141.1.1** La obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción, en su caso;

**141.1.2** La obra se haya ejecutado sin licencia de construcción, en su caso;

**141.1.3** La obra se haya ejecutado sin observar el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia y sin sujetarse a lo previsto en este Reglamento y las Normas Técnicas;

**141.1.4** Se use una construcción o parte de ella para un uso diferente del autorizado;

**2.** El estado de clausura podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados.

#### **ARTÍCULO 142.**

**1.** Se sancionará al Director Responsable de Obra o al propietario o poseedor, con independencia de la reparación de los daños ocasionados a las personas o a los bienes, en los siguientes casos:

**142.1.1** Con multa equivalente de 50 a 100 Unidades de Medida y Actualización general vigente en el Estado de Tlaxcala, cuando:

**142.1.1.1** En la obra o instalación no muestre indistintamente, a solicitud del verificador, copia del registro de manifestación de construcción o de la licencia de construcción especial, los planos sellados y la bitácora de obra, en su caso;

**142.1.1.2** Se ocupe temporalmente con materiales de cualquier naturaleza la vía pública, sin contar con el permiso o autorización correspondiente, y

**142.1.1.3** Se obstaculice o se impida en cualquier forma las funciones de los verificadores.

**142.1.2** Con multa equivalente de 100 a 250 Unidades de Medida y Actualización general vigente en el Estado de Tlaxcala, cuando:

**142.1.2.1** Se violen las disposiciones relativas a la conservación de edificaciones y predios previstas en este Reglamento, y

**142.1.2.2** El propietario o poseedor no realice el trámite de Aviso de Terminación de Obra, según lo previsto en este Reglamento.

**142.1.3** Con multa equivalente de 200 a 500 Unidades de Medida y Actualización general vigente en el Estado de Tlaxcala, cuando:

**142.1.3.1** Se hagan cortes en banquetas, arroyos, guarniciones y/o pavimentos, sin contar con el permiso o autorización correspondiente;

**142.1.3.2** Por la vía de un dictamen de seguridad estructural, que emita u ordene el Municipio, se determine que por la realización de excavaciones u otras obras, se afecten la estabilidad del propio inmueble o de las edificaciones y predios vecinos;

**142.1.3.3** Haya hecho uso de documentos apócrifos para obtener el registro de manifestación de construcción, la expedición de licencia de construcción especial, permisos o autorizaciones, durante la ejecución y ocupación de la edificación;

**142.1.3.4** Con motivo de la ejecución de la obra, instalación, demolición o excavación, se deposite material producto

de estos trabajos en barrancas, escurrimientos naturales o afluentes hidrológicos, y

**142.1.3.5** En la ejecución de la obra o instalación y sin previa autorización de la autoridad competente se dañe, mutile o demuela algún elemento de edificaciones consideradas patrimonio artístico, histórico o cultural, además de la reposición del daño de las piezas mutiladas o demolidas, con las características de dimensiones, materiales y acabados de las piezas originales o los que en su caso indiquen las autoridades federales o locales, en el ámbito de sus atribuciones.

#### **ARTÍCULO 143.**

**1.** Se sancionará al Director Responsable de Obra y al Corresponsable que incurra en las siguientes infracciones:

**143.1.1** Con multa equivalente de 150 a 300 Unidades de Medida y Actualización general vigente en el Estado de Tlaxcala, cuando:

**143.1.1.1** No se observen las disposiciones de este Reglamento durante la ejecución de la obra.

**143.1.1.2** No se acaten las disposiciones relativas contenidas en este Reglamento en la edificación de que se trate.

**143.1.2** Con multa equivalente de 200 a 500 Unidades de Medida y Actualización general vigente en el Estado de Tlaxcala, cuando:

**143.1.2.1** En la construcción, demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, se usen explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente, y

**143.1.2.2** No se vigile que se cumplan las resoluciones dictadas por la Administración y/o no se denuncie ante la misma, la negativa del propietario o poseedor de acatar dichas resoluciones.

**143.1.3** Con multa equivalente de 300 a 800 Unidades de Medida y Actualización general vigente en el Estado de Tlaxcala, cuando en una

obra no se tomen las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño.

#### **ARTÍCULO 144.**

**1.** Se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando:

**144.1.1** Se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.

#### **ARTÍCULO 145.**

**1.** Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le haya sido impuesta, sin que su monto exceda del doble del máximo establecido para esa infracción.

**2.** Para los efectos de este Reglamento se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquélla por la que haya sido sancionado con anterioridad.

#### **ARTÍCULO 146.**

**1.** La autoridad competente declarará la nulidad del registro de manifestación de construcción, de la licencia de construcción especial, de la autorización o del permiso, cuando:

**146.1.1** Se haya expedido con base en informes o documentos falsos o apócrifos; que no contengan firma autógrafa, o por autoridad no competente,

**146.1.2** Los documentos relacionados con el registro de manifestación de construcción o con la expedición de licencia de construcción especial, que se hubieren otorgado en contravención a lo dispuesto por el presente Reglamento.

**2.** Procederá la revocación del registro de manifestación de construcción o de la licencia de construcción.

**CAPÍTULO TRES.  
RECURSOS**

**ARTÍCULO 147.**

1. Procederá el Recurso de Inconformidad contra:

**147.1.1** La negativa de otorgamiento de Permiso de Uso de Suelo, Alineamiento y Número Oficial;

**147.1.2** La negativa de otorgamiento de la Licencia de Construcción de cualquier tipo;

**147.1.3** La negativa de otorgamiento de las constancias de zonificación de uso de suelo;

**147.1.4** La cancelación o revocación de licencias, la suspensión o clausura de obras o yacimientos, y

**147.1.5** Las órdenes de demolición, reparación o desocupación.

**ARTÍCULO 148.**

1. El Recurso deberá interponerlo el interesado ante el superior jerárquico inmediato de la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate y el término para su interposición será de quince días hábiles siguientes a la fecha en que se le notifique o ejecute el acto o resolución correspondiente.

**ARTÍCULO 149.**

1. El recurrente podrá solicitar la suspensión de la ejecución del acto o resolución que reclame, la cual será concedida siempre que, a juicio de la autoridad, no sea en perjuicio de la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público. Cuando con la suspensión se puedan causar daños a terceros.

**ARTÍCULO 150.**

1. El escrito por el que se interponga el Recurso de Inconformidad no estará sujeto a forma especial alguna, y bastará con que el recurrente precise el acto que reclama, los motivos de su inconformidad, señale domicilio para oír notificaciones, designe en su caso a su representante legalmente autorizado, acompañe las pruebas documentales que tenga a su disposición y ofrezca las demás que estime pertinentes.

**ARTÍCULO 151.**

1. Admitido el Recurso interpuesto se señalará el día y hora para la celebración de una audiencia en la que se oirá en defensa al interesado y se desahogarán las pruebas ofrecidas, levantándose al término de la misma, acta suscrita por los que en ella hayan intervenido.

2. La Resolución que recaiga a dicha instancia deberá pronunciarse dentro de los treinta días siguientes a la celebración de la audiencia y será notificada personalmente. Contra la resolución que se dicte no procederá recurso administrativo alguno.

**TRANSITORIOS.**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Reglamento de Construcción para el Municipio de Xaltocan, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Tlaxcala.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Se faculta al secretario del Ayuntamiento para realizar los trámites necesarios para la debida publicación de este Reglamento de Construcción y urbanización para el Municipio de Xaltocan en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Tlaxcala.

\* \* \* \* \*

**PUBLICACIONES OFICIALES**

\* \* \* \* \*