

## Acuerdo de Promulgación y Publicación.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a 25 del mes de octubre del año 2019 dos mil diecinueve.

El suscrito Ingeniero **SALVADOR ZAMORA ZAMORA**, en mi carácter de Presidente Municipal del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en compañía del Licenciado **OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA**, Secretario General del Ayuntamiento, me encuentro facultado para promulgar y ordenar que se publiquen los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y demás disposiciones administrativas de observancia general dentro de la jurisdicción municipal, cumplirlos y hacerlos cumplir, según lo dispuesto por los artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 fracción II y 77 fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 37 fracción II, 40 fracción II, 42, 47 fracciones I y V, 61 y 63 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; los artículos 29, fracciones XVII y XXIII, del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y los artículos 1, 3, 4 fracciones I, 6 fracción I y II, 8, 9, 10 y 15 del Reglamento de la Gaceta Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y en cumplimiento al punto de acuerdo 174/2019, emitido por el Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en su sesión ordinaria celebrada el día 24 de octubre del año 2019 se promulga y ordena la publicación en la Gaceta Municipal, del siguiente:

### **"Decreto por el que se reforman y adicionan diversos artículos del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus Normas Técnicas.**

**Único.-** Se reforman y adicionan diversos artículos del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus Normas Técnicas, para quedar de la manera siguiente:

**Artículo 2.** Además de las definiciones establecidas en la Ley General y el Código Urbano, para efectos del Reglamento de Construcción se entiende por:

**I. ACCIÓN URBANÍSTICA:** Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;

[...]



III. **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, planes y programas de desarrollo urbano y proyectos debidamente aprobados, en el contenido las afectaciones y las restricciones de carácter urbano de la zona o las particulares de cada predio, ya sea que se encuentren inmersas en los planes y programas de desarrollo urbano, en el Reglamento de Zonificación o por los dictámenes que expida la Dirección General de Ordenamiento;

[...]

XXV. Bis **CORRESPONSABLE:** Es el profesional con las facultades y obligaciones establecidas en el Código Urbano para el Estado de Jalisco y otras normativas aplicables en la materia, según sea su especialidad, auxiliar del Director Responsable;

[...]

XXXII. **DIRECTOR RESPONSABLE:** Es el profesional con las facultades y obligaciones establecidas en el Código Urbano para el Estado de Jalisco y otras normativas aplicables en la materia, según sea su especialidad;

[...]

XXXVII Bis. **FORMATO ÚNICO:** Es el formulario en el que se especificarán datos generales del proyecto de obra, del solicitante y del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Proyectos u Obras, además servirá de contra recibo de solicitud de los trámites realizados por la Dirección General de Obras Públicas, e indicará la información requerida por el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, el Dictamen de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, el Dictamen de Alineamiento y Número Oficial, por la Licencia de Construcción y por el Certificado de Habitabilidad;

[...]

XLVII Bis. **LA COORDINACIÓN:** La Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;

[...]

XLVIII Bis. **LA DIRECCION GENERAL ADJUNTA:** Dirección General Adjunta de Licencias y Control a la Edificación del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;

LIV. **LEY GENERAL:** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

[...]

LXIV. **PERMISO:** Acto administrativo que se otorga en los términos del presente Reglamento y que carece de derechos permanentes;

[...]

LXVII. [...]

b) Rural: Es aquel localizado fuera del límite del centro de población, cuyo uso corresponde principalmente a las actividades productivas o de aprovechamiento del sector primario así como de funciones ambientales;

c) Rústico: es aquel localizado en un área o zona donde no se han ejecutado o no se concluyeron obras de urbanización y por ello no tiene la disponibilidad de servicios públicos;

d) Rústico intraurbano: Superficies de terreno no mayores a 10,000 metros cuadrados comprendidos dentro de las áreas urbanizadas que no han sido incorporadas al Municipio;

[...]

LXIX. **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN:** Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus Normas Técnicas;

[...]

LXXXV bis. **VENTANILLA DE CONSTRUCCIÓN SIMPLIFICADA:** Representa el conjunto de acciones efectuadas por la administración pública municipal, con la finalidad de coordinar en un espacio físico y/o plataforma digital que defina las condiciones de uso de suelo, que definan el metraje, uso general y específico, ubicación geográfica y la determinación de requisitos de estudios de desarrollo urbano, medio ambiente, protección civil, vialidad e impacto urbano, según sea el caso, garantizando el bajo riesgo y bajo impacto para dichas construcciones, donde se gestionen administrativamente los trámites municipales involucrados en el proceso para la expedición de la Licencia de Construcción Simplificada;

[...]

**Artículo 3.** Para la interpretación de los términos no previstos en el Reglamento de Construcción, deberá de remitirse de forma supletoria a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano, el Reglamento Municipal de Zonificación, la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y los ordenamientos municipales en materia de participación ciudadana.

**Artículo 6.** [...]



V. Elaborar, administrar y actualizar el Padrón de Directores Responsables y Corresponsables en Proyecto y en Obra;

[...]

**Artículo 9.** Para la construcción de obras de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano aprobados, deberá obtenerse el Dictamen de Alineamiento y Número Oficial respectivo.

**Artículo 14.** [...]

Para el caso de cualquier Licencia de Construcción Mayor, Menor, Permiso, Cambio de Proyecto, Movimientos de Tierra, tendrán un plazo para la entrega de la correspondiente orden de pago de 10 días hábiles contados a partir del ingreso de la documentación y de la revisión, la cual, deberá cumplir con los Requisitos señalados en el presente Reglamento, después de que se realice el pago y de entregado este a la misma Dirección, está tendrá un plazo de 24 horas para la entrega de la correspondiente Licencia.

**Artículo 16.** Las licencias deberán solicitarse en los formatos autorizados por la Coordinación y deberán estar firmados por el propietario de un predio o su representante legal.

En caso que la gestión del trámite, no lo realice el propietario o su representante legal, deberá anexar carta poder simple.

**Artículo 18.** Cuando la Dirección General considere que la solicitud o escrito inicial no reúne la totalidad de los requisitos previstos para el trámite solicitado, prevendrá al interesado por escrito y una sola vez, para que subsane las omisiones en un plazo de cinco días hábiles, a partir de que surta efectos la notificación del requerimiento, en caso de no ser subsanadas, se desechará de plano la solicitud de que se trate.

[...]

**Artículo 19.** [...]

Si el interesado a partir de la cancelación del expediente, no recoge o recibe el expediente, la Dirección General podrá desechar y/o destruir el mismo.

**Artículo 20.** [...]

III. Ubicación geográfica y croquis de ubicación, indicando la distancia en metros desde el predio hacia la esquina más cercana;

IV. El recibo oficial de pago de los derechos correspondientes; y



V. Copia simple del documento que acredite la propiedad del predio, siendo los siguientes:

- a) Título de propiedad con boleta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- b) Contrato de compra-venta, ratificado por un notario público; o
- c) Contrato de compra-venta acompañado con la transmisión patrimonial ante la Dirección de Catastro Municipal y/o aviso por contrato con reserva de dominio ante la Dirección de Catastro Municipal.

[...]

**Artículo 23.** Para obtener una licencia, es necesario tramitar y obtener el dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo, con resultado predominante, compatible o condicionado.

Toda solicitud de licencia, adicional a los requisitos correspondientes, el interesado deberá cumplir con la totalidad de documentos y lineamientos señalados en el Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo.

**Artículo 25.** [...]

- I. Edificaciones nuevas mayores a 40 metros cuadrados;

[...]

**Artículo 27.** [...]

- c) Contrato de compra-venta acompañado con la transmisión patrimonial ante la Dirección de Catastro Municipal y/o aviso por contrato con reserva de dominio ante la Dirección de Catastro Municipal;

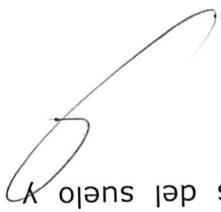
[...]

**Artículo 28.** [...]

- c) Contrato de compra-venta acompañado con la transmisión patrimonial ante la Dirección de Catastro Municipal y/o aviso por contrato con reserva de dominio ante la Dirección de Catastro Municipal;

IV.- Tres juegos a nivel de croquis del estado actual y propuesto, con medidas exactas. Para predios sujetos a régimen de condominio, los croquis deberán estar autorizados con firma y sello por el consejo de administración correspondiente o su representante legal, además deberá presentar autorización por escrito de los vecinos colindantes, laterales o posteriores para hacer uso de los muros medianeros, caso contrario, deberá implementar un sistema estructural y





V.- Deberá anexar Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo y cumplir con lo que determine;

IV.- Archivo digital y cinco juegos impresos del proyecto ejecutivo a una escala legible para su revisión (1:50, 1:75, 1:100, 1:200 o 1:250), los planos deberán ser firmados por el propietario y por el Director Responsable de obra y el Corresponsable, cuando sea el caso, en caso de remodelaciones o ampliaciones, proyecto deberá contener el estado actual y el estado propuesto. Para predios sujetos a régimen de condominio, los planos deberán estar autorizados con firma y sello por el consejo de administración correspondiente o su representante legal, además deberá presentar autorización por escrito de los vecinos colindantes, laterales o posteriores para hacer uso de los muros medianeros, caso contrario, deberá implementar un sistema estructural y constructivo desde planta baja para no hacer uso del 50% del muro medianero que corresponde a los vecinos colindantes, en caso contrario se cumplirá con lo señalado en el Código Civil del Estado de Jalisco;

(c) Contrato de compra-venta acompañado con la transmisión patrimonial ante la Dirección de Catastro Municipal y/o aviso por contrato con reserva de dominio ante la Dirección de Catastro Municipal;

**Artículo 30. [...]**

Se deroga.

Se deroga.

**Artículo 29.** Para obtener una licencia menor, el interesado deberá presentar croquis con el proyecto a realizar, el cual deberá contener la o las plantas arquitectónicas del estado actual y propuesto, señalando las dimensiones exactas de las obras a realizar, para efectos de poder determinar las superficies.

Para la procedencia del trámite, La Dirección General, verificará el cumplimiento de los requisitos y que el solicitante esté al corriente del pago del impuesto predial, del servicio de agua potable y alcantarillado.

VII.- El recibo oficial de pago de los derechos e impuestos correspondientes.

VI.- Copia del Dictamen de Alineamiento y Número Oficial a excepción de lo que marca el artículo 22 del presente Reglamento; y

V.- Deberá anexar Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo y cumplir con lo que determine;

constructivo desde planta baja, para no hacer uso del 50% del muro medianero que corresponde a los vecinos colindantes, en caso contrario, se cumplirá con lo señalado en el Código Civil del Estado de Jalisco;

V Bis.- Copia del Dictamen de Alineamiento y Número Oficial a excepción de lo que marca el artículo 22 del presente Reglamento;

VI.- Bitácora oficial de obra firmada por el Director Responsable de obra y en su caso por el Corresponsable de obra; y

[...]

**Artículo 32.** Se podrán hacer cambios de proyecto, la solicitud deberá realizarse durante la vigencia de la licencia de construcción respectiva. Todo cambio de proyecto deberá respetar el Reglamento de Construcción y lo indicado en el Dictamen de Alineamiento y/o en el Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo. Para tramitar y obtener el cambio de proyecto, el propietario o su representante legal, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

[...]

IV.- Archivo digital y tres juegos impresos de planos arquitectónicos a una escala legible para su revisión (1:50, 1:75, 1:100, 1:200 o 1:250), firmados por el propietario y por el Director Responsable de obra y el Corresponsable cuando sea el caso, en el supuesto de remodelaciones o ampliaciones, el proyecto deberá contener el estado actual y el estado propuesto. Para predios sujetos a régimen de condominio, los planos deberán estar autorizados con firma y sello por el consejo de administración correspondiente o su representante legal, además deberá presentar autorización por escrito de los vecinos colindantes, laterales o posteriores para hacer uso de los muros medianeros, caso contrario deberá implementar un sistema estructural y constructivo desde planta baja para no hacer uso del 50% del muro medianero que corresponde a los vecinos colindantes en caso contrario, se cumplirá con lo señalado en el Código Civil del Estado de Jalisco; y

[...]

**Artículo 34.** [...]

I.- Solicitud multitrámite, firmada por el propietario, representante legal o apoderado;

II.- Copia simple de alguna identificación oficial vigente con fotografía y original para su cotejo; y

III.- Licencia de Construcción original para su cotejo y copia.

[...]

**Artículo 35.** [...]

I.- Solicitud multitrámite, firmada por el propietario;



II.- Copia simple de alguna identificación oficial vigente con fotografía y original para su cotejo;

III.- Licencia de Construcción original para su cotejo y copia; y

IV.- Documento que acredite la suspensión de la obra.

[...]

### **Artículo 38. [...]**

IV.- Archivo digital y cinco juegos impresos del proyecto ejecutivo a una escala legible para su revisión (1:50, 1:75, 1:100, 1:200 o 1:250), los planos deberán ser firmados por el propietario y por el Director Responsable de obra, cuando sea el caso. Para remodelaciones o ampliaciones, el proyecto deberá contener el estado actual y el estado propuesto;

V.- Deberá anexar Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo;

VI.- El recibo oficial de pago de los derechos e impuestos correspondientes; y

VII.- Para obtener un permiso de construcción, el interesado deberá presentar planos con el proyecto ejecutivo, el cual deberá contener la o las plantas arquitectónicas, planta de conjunto o azoteas, secciones longitudinal y transversal, fachadas, cuadro de cargas y cuadro de superficies, además de memoria del cálculo estructural y planos estructurales.

En caso de construcciones con uso de suelo distinto al habitacional, se deberán presentar estudio de mecánica de suelos y de impacto hidrológico cero, planta de instalaciones hidrosanitarias, planta de instalaciones eléctricas y planta elementos de seguridad, tales como señalética, extintores, salidas de emergencia.

En caso de ampliaciones o remodelaciones, adicionalmente a lo anterior, se deberá presentar el estado actual y el estado propuesto.

En caso de construcciones a realizar en planta baja, se deberán incluir además detalles constructivos de cimentación y desplante de muros, planta de cimentación y drenaje.

Para la procedencia del trámite, la Dirección General, verificará el cumplimiento de estos requisitos. En caso de que algún tercero, se ostente como titular o poseionario, deberá presentar pruebas al respecto, la Dirección General emitirá un acuerdo donde determine la suspensión del procedimiento y lo notificará a los interesados, quedando el Municipio exento de responsabilidad, la autorización de permisos de construcción, de ninguna manera implicará la regularización de los predios.



**Artículo 47.** Cuando un Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo, requiera la autorización de la autoridad de Protección Civil Municipal, el proyecto deberá realizarse con apego a la Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco y al Reglamento Municipal de Protección Civil de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. El interesado deberá presentar el proyecto ante la autoridad de Protección Civil y Bomberos, para su revisión y autorización.

[...]

**Artículo 49.** [...]

I. Despalme o limpieza de terreno con cortes no mayores de 60 centímetros;

II. Se deroga.

[...]

IV. Se deroga.

V. Pretiles con altura máxima de 1 metro;

VI. Las obras de conservación, así como las adaptaciones y divisiones en la distribución interior con elementos falsos o provisionales cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural y no se cambie el destino y giro original para el que fue autorizado;

VII. Instalación de malla ciclónica, cercasel o similar, portones, rejas y todo aquello que sea de herrería para delimitar un predio o finca y que no utilice materiales de construcción para su colocación. Respetando los derechos de vía, restricciones y afectaciones marcados en los planes parciales del Municipio;

VIII. Obras de conservación de interiores: son las reparaciones, pintura y/o trabajos de mejoramientos, los cuales no impliquen modificaciones estructurales, de espacios interiores, del estado original de la edificación o de la utilización del predio o finca;

IX. Obras de conservación de exteriores: son los trabajos de reparación y/o pintura de fachadas, bardas, rejas, marquesinas o pórticos, que no modifiquen el estado original de la edificación;

X. Obras de mantenimiento: son los trabajos en instalaciones o elementos que no impliquen ningún tipo de ampliaciones o modificaciones de la estructura o del estado original de la edificación como:

1.- La reposición, reparación o mantenimiento de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, comunicaciones, gas, ventilación, refrigeración u otras similares;

2.- La impermeabilización o reparación integral de azoteas sin afectar los elementos estructurales de la edificación;

3.- Reposición, reparación o mantenimiento de enjarres dañados por salitre o humedades;

4.- Reposición, reparación o cambio de azulejos en pisos, baños y cocinas; o

5.- Reparación o remodelación de fachadas sin alterar los metros cuadrados construidos.

Para cualquiera de los casos anteriores se requerirá que el propietario, poseedor o representante legal de aviso por escrito a La Dirección General acompañado de una copia de la identificación oficial, del inicio de los trabajos, señalando nombre y domicilio y la descripción de los trabajos a realizar, así como la acreditación de la propiedad o posesión como lo estipula el presente Reglamento, la Dirección General se reserva el derecho de verificar los trabajos reportados.

#### **Artículo 57. [...]**

V.- Vivienda con una superficie de construcción máxima de cincuenta metros cuadrados y ampliaciones posteriores hasta completar una superficie de construcción máxima de cien metros cuadrados;

VI.- Tres juegos impresos de planos arquitectónicos a una escala legible para su revisión (1:50, 1:75, 1:100, 1:200 o 1:250), firmados por el propietario y por el Director Responsable de obra, cuando sea el caso, en caso de ampliaciones, el proyecto deberá contener el estado actual y el estado propuesto. Para predios sujetos a régimen de condominio, los planos deberán estar autorizados con firma y sello por el consejo de administración correspondiente o su representante legal, además deberá presentar autorización por escrito de los vecinos colindantes, laterales o posteriores para hacer uso de los muros medianeros, caso contrario deberá implementar un sistema estructural y constructivo desde planta baja para no hacer uso del 50% del muro medianero que corresponde a los vecinos colindantes, en caso contrario, se cumplirá con lo señalado en el Código Civil del Estado de Jalisco; y

VII.- Copia del Dictamen de Alineamiento y Número Oficial a excepción de lo que marca el artículo 22 del presente Reglamento.

#### **Artículo 61. [...]**

### **CAPÍTULO III VENTANILLA DE CONSTRUCCIÓN SIMPLIFICADA**

**Artículo 61 bis.** La Ventanilla de Construcción Simplificada representa el conjunto de acciones efectuadas por la administración pública municipal, con la finalidad de coordinar en un espacio físico y/o plataforma digital que define las condiciones de

uso de suelo, que definan el metraje, uso general y específico, ubicación geográfica y la determinación de requisitos de estudios de desarrollo urbano, medio ambiente, protección civil, vialidad e impacto urbano, según sea el caso, garantizando el bajo riesgo y bajo impacto para dichas construcciones, donde se gestionen administrativamente los trámites municipales involucrados en el proceso para la expedición de la Licencia de Construcción Simplificada.

**Artículo 61 ter.** La Licencia de Construcción Simplificada es la resolución definitiva de carácter administrativo expedida por la Dirección General Adjunta, por medio de la cual, se autoriza a los solicitantes para construir, ampliar, modificar o reparar una edificación o instalación en sus predios, únicamente para las obras de edificación comerciales de bajo impacto y bajo riesgo que no rebasen los 1,500 metros cuadrados de construcción en un solo predio, debiendo obtenerla los particulares, así como las entidades públicas o privadas que se encuentren dentro del territorio municipal que sean susceptibles de ejecutarse bajo los lineamientos que determina esta modalidad.

**Artículo 61 quater.** La obra que se pretenda llevar a cabo, bajo esta modalidad y que se ejecute en propiedad pública, social o privada; así como el acto de ocupación y utilización del suelo, incluyendo el equipamiento urbano; requerirá tramitar y obtener la Licencia de Construcción Simplificada. El solicitante deberá realizar el pago de derechos, conforme a la Ley de Ingresos.

**Artículo 61 quinquies.** El Municipio, en el ámbito de sus respectivas competencias, aprobará los polígonos y condiciones de uso de suelo, como instrumento que determine previamente la factibilidad para la construcción de la obra. Tomarán como referencia los polígonos determinados por la plataforma que se encargará de desahogar los trámites realizados por medio de la Ventanilla de Construcción Simplificada, misma que estará en congruencia con los instrumentos de planeación urbana y ambiental vigentes y serán el elemento principal para expedir la Licencia de Construcción Simplificada.

**Artículo 61 sexies.** Solo serán susceptibles de ejecutarse bajo los lineamientos precisados en el presente capítulo, los siguientes géneros de edificación:

- I. Vivienda con local comercial;
- II. Locales comerciales con vivienda en planta alta;
- III. Local comercial simple;
- IV. Local comercial de doble altura;
- V. Núcleo de locales comerciales, hasta 8 locales;
- VI. Centros comerciales con tienda ancla;
- VII. Oficinas privadas;
- VIII. Oficinas públicas;
- IX. Tienda de autoservicio; y

I.- Formato Único físico o digitalizado;

**1.- Primera Etapa.-** Presentar los siguientes requisitos en original para su cotejo:

**Artículo 61 octies.** Para tramitar la Licencia de Construcción Simplificada, el propietario, su representante legal o apoderado, deberá cumplir lo siguiente:

IX. La construcción deseada deberá tener una extensión máxima de 1,500 metros cuadrados de construcción en un solo predio, en caso de que los Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS), le permitan desarrollar mayor cantidad de metros cuadrados de construcción y su intención sea ejecutarlos deberá someterse a las disposiciones del procedimiento ordinario.

VIII. Sólo se autorizarán Licencias de Construcción Simplificada en predios que no se encuentren en zonas de riesgo o que cuenten con el estudio hidrológico de impacto cero, vigente y avalado por la autoridad municipal competente; y

VII. Los predios en donde pretenda realizar una demolición quedarán fuera de esta modalidad;

VI. Los predios en donde se requiera realizar movimiento de tierras que implique una urbanización quedarán fuera de esta modalidad;

V. Si el proyecto ejecutivo contempla la tala de arbolado, no será sujeto a esta modalidad;

IV. Los predios donde se pretenda llevar a cabo la edificación deberán encontrarse en áreas urbanizadas, fuera de vialidades principales, y que cuenten con la infraestructura suficiente de agua potable, drenaje y alcantarillado, electricidad y movilidad;

III. Las zonas donde se pretenda edificar bajo la modalidad de la Licencia de Construcción Simplificada serán determinadas por la Coordinación acorde con los instrumentos de planeación urbana y ambiental;

II. En ningún caso se podrá ingresar la solicitud para urbanizar construcciones de uso habitacional o cualquier otro que no sea compatible con lo señalado en el artículo anterior y la fracción I de este artículo;

I. La edificación deseada deberá ser de uso de suelo comercial o de servicios;

**Artículo 61 septies.** Los lineamientos y restricciones con los que se dará resolución favorable o negativa al trámite de la Licencia de Construcción Simplificada, serán los siguientes:

X. Nave de almacenamiento hasta 6 metros de altura.



II.- Documento físico o digitalizado de alguna identificación oficial vigente con fotografía;

III.- Documento físico o digitalizado de alguno de los siguientes documentos que acrediten la propiedad del predio:

a) Título de propiedad con boleta de inscripción en el registro público de la propiedad;

b) Contrato de compra-venta, ratificado por un notario público; o

c) Contrato de compra-venta acompañado con la transmisión patrimonial ante la Dirección de Catastro Municipal y/o aviso por contrato con reserva de dominio ante la Dirección de Catastro Municipal.

IV.- Carta de aceptación física o digitalizada firmada por el Director Responsable o Corresponsable, donde acepta ser solidariamente responsable de las obligaciones económicas y de las sanciones crediticias en que incurra por transgresiones al Código Urbano, al Reglamento de Zonificación y al presente Reglamento;

V.- El recibo de oficial de pago de derechos correspondientes.

Para la procedencia del trámite, La Dirección General Adjunta, verificará el cumplimiento de los requisitos y que el solicitante esté al corriente del pago del impuesto predial, del servicio de agua potable y alcantarillado.

Una vez presentado el pago que acredite los derechos correspondientes, se emitirán en el término de 02 dos días hábiles, los siguientes:

a) Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos;

b) Factibilidad de Agua; y

c) Dictamen de Alineamiento y Numero Oficial.

**2.- Segunda Etapa.-** Presentar los siguientes requisitos en original:

I.- Archivo digital del proyecto ejecutivo a una escala legible para su revisión (1:50, 1:75, 1:100, 1:200 o 1:250), los planos deberán ser firmados por el propietario y por el Director Responsable de obra, cuando sea el caso, en el supuesto de remodelaciones o ampliaciones, el proyecto deberá contener el estado actual y el estado propuesto. Para predios sujetos a régimen de condominio, los planos deberán estar autorizados con firma y sello por el consejo de administración correspondiente o su representante legal, en caso contrario, se cumplirá con lo señalado en el Código Civil del Estado de Jalisco;

II.- Planos físicos o digitales con el proyecto ejecutivo, el cual deberá contener la o las plantas arquitectónicas, planta de conjunto o azoteas, secciones longitudinal y transversal, fachadas, cuadro de cargas y cuadro de superficies, además de estudio

de mecánica de suelos de impacto hidrológico cero, memoria del cálculo estructural y planos estructurales;

III.- Planos físicos o digitales con la planta, cortes, alzados, instalaciones hidrosanitarias, detalles, cuadro de datos, tablas de cálculo, detalles de tomas y descargas, especificaciones de materiales de construcción que cubran los parámetros para el cumplimiento de las normas oficiales mexicanas, planta de instalaciones eléctricas y planta de elementos de seguridad, tales como señalética, extintores y salidas de emergencia.

Los planos a que se refieren los dos párrafos anteriores de este artículo deberán venir firmados por el propietario, representante legal o apoderado, además, del Director Responsable y/o Corresponsable de obra.

En caso de construcciones a realizar en planta baja, se deberán incluir además detalles constructivos de cimentación y desplante de muros, planta de cimentación y drenaje.

IV.- El recibo oficial de pago de derechos correspondientes siguientes:

- a) Pago de conexión y/o Incorporación al Servicio de Agua Potable Drenaje y Alcantarillado y Pluvial;
- b) Derechos de Construcción;
- c) Revisiones de Proyecto;
- d) Digitalización y/o impresión de documentos; y
- e) Pago de Bitácora oficial de obra.

Para la procedencia del trámite, la Dirección General Adjunta y la Dirección General de Agua Potable y Saneamiento, verificarán el cumplimiento de los requisitos anteriores.

Una vez presentado el pago que acredite los derechos correspondientes, se emitirán en el término de 06 seis días hábiles, la Licencia de Construcción Simplificada misma que tendrá una vigencia de dos años.

**3.- Tercera Etapa.-** Previo al vencimiento de la Licencia de Construcción Simplificada deberá presentarse el aviso de terminación firmado por el Director Responsable.

Una vez presentado lo anterior y realizada la visita de verificación, la Dirección General Adjunta otorgará el certificado de habitabilidad, sólo para esta modalidad en un término de 02 dos días hábiles.

En caso de no cumplir con las disposiciones de este artículo, el propietario, representante legal o apoderado, y el Director Responsable de Obra serán

acreedores a las multas y sanciones que determine el presente Reglamento, la Ley de Ingresos correspondiente y las demás normas aplicables a este procedimiento.

**Artículo 61 novies.** Cuando el solicitante no efectúe el pago en un término de 20 veinte días hábiles posteriores a la fecha de emisión de la orden de pago, La Dirección General Adjunta cancelará el expediente y se hará devolución del mismo al interesado o promovente.

**Artículo 61 decies.** Para tramitar cambios de proyecto, prórrogas, suspensiones, reactivación de licencias, se estará a lo dispuesto en los procedimientos ordinarios establecidos en el presente Reglamento.

**Artículo 61 undecies.** Para todo lo no previsto en el presente capítulo se estará dispuesto a lo estipulado en el presente Reglamento, el Código Urbano, el Reglamento Municipal de Zonificación y las demás normas aplicables.

**Artículo 67.** El trámite del Dictamen de Alineamiento y Número Oficial, implicará la verificación del predio por personal de La Dirección de Licencias, con la finalidad de verificar y validar las condiciones del mismo.

Un Dictamen de Alineamiento y Número Oficial, tendrá vigencia indefinida, pero la Dirección General podrá modificarlo como consecuencia de la planificación urbana o de alguna modificación a la superficie del predio.

Su plazo de resolución para obtener la orden de pago de la misma, será de 10 días hábiles contados a partir del ingreso de todos y cada uno de los requisitos de conformidad a lo establecido en el presente ordenamiento, y 24 horas más para la obtención del Dictamen Alineamiento y Número Oficial, previamente autorizado por la Dirección General, contados a partir del pago del mismo.

**Artículo 69.** Las edificaciones, según su tipo, deberán tener las dimensiones y las características que se establecen en el proyecto autorizado.

**Artículo 71.** [...]

VII. Escritura de las áreas de cesión, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, otorgadas a favor del Municipio, cuando el Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo, lo señale;

VIII. Para uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar y al habitacional plurifamiliar horizontal, deberá anexar Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo en copia simple y original para cotejo, debiendo cumplir la totalidad de lo indicado el dictamen citado; y

IX. Croquis de ubicación geográfica con imagen satelital.

[...]





No se requerirá tramitar el cambio de proyecto cuando haya una modificación al proyecto autorizado hasta en un 5 cinco por ciento del total de la obra, siempre y cuando cumpla con el presente Reglamento y demás leyes aplicables en la materia, sólo pagará los derechos e impuestos correspondientes. A excepción de aquellas

#### **Artículo 79. [...]**

Artículo 75. Se podrán tramitar certificados de habitabilidad parcial, cuando se trate de varias edificaciones que estén contenidas en una Licencia de Construcción y se pretenda hacer uso de alguna o algunas de ellas; también en casos de obras en régimen de condominio y se pretenda habitar alguna de las unidades privadas que lo conforman; o en caso de ser Plurifamiliar vertical siendo el edificio con todas sus unidades privadas concluidas, siempre y cuando el resto de las obras no representen peligro para personas o bienes y cuenten con los dispositivos que garanticen la seguridad al interior o exterior de las obras, tales como tapiales o cercados.

Artículo 74. Se podrá tramitar un Certificado de Habitabilidad para más de una Licencia de Construcción mayor, siempre y cuando las licencias se encuentren vigentes y correspondan a un mismo predio y propietario.

IX. Contar con las áreas de jardín indicadas en el Reglamento de Construcción.

VIII. Contar con la limpieza y medidas de higiene necesarias en obra; y

VII. Contar con los elementos de seguridad en escaleras, balcones, dobles alturas, jardín de techo y estancias;

VI. Contar con instalación eléctrica terminada, con centro de carga;

V. Contar en toda fachada con puertas y ventanas, instaladas y funcionales;

entrepisos y azotea.

IV. Contar con pinturas, acabados y recubrimientos completos en todos los elementos exteriores e interiores de la edificación; fachadas, muros, pisos (firme),

[...]

I. Contar con instalaciones para el consumo de agua potable, drenaje, al interior de la edificación y un sistema de infiltración de agua pluvial.

#### **Artículo 73. [...]**

En el caso de solicitar el correspondiente Certificado de Habitabilidad, una vez entregada la documentación señalada en el presente Reglamento, la Dirección General tendrá 10 días hábiles para la entrega del Certificado al promoviente.

#### **Artículo 72. [...]**



que estén en régimen de condominio estas deberán presentar además el visto bueno de la asociación.

**Artículo 81. [...]**

Para la emisión de dicha constancia, deberá presentar los requisitos siguientes:

- I. Solicitud multitrámite, firmada por el propietario, representante legal o apoderado;
- II. Copia simple de alguna identificación oficial vigente con fotografía y original para su cotejo;
- III. Licencia de construcción, autorizada por La Dirección General o la Dirección de licencias, según sea el caso, en copia simple y original para su cotejo;
- IV. Un juego de planos autorizados por La Dirección General o la Dirección de licencias, según sea el caso, en copia simple y original para su cotejo;
- V. Bitácoras oficiales autorizadas utilizadas en la obra, firmadas por el Director Responsable en obra de edificación;
- VI. Autorización de la autoridad de Protección Civil y Bomberos Municipal, cuando el dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo, lo señale;
- VII. Para uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar y al habitacional plurifamiliar horizontal, deberá anexar Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo en copia simple y original para cotejo, debiendo cumplir la totalidad de lo indicado el dictamen citado; y
- VIII. Croquis de ubicación geográfica en imagen satelital.

Los documentos en original solo serán para llevar a cabo la inspección en obra y serán regresados una vez que se entregue la constancia de habitabilidad. El propietario del predio o su representante legal, deberá tramitar la suspensión de obra, para evitar que la licencia correspondiente, pierda vigencia.

**TÍTULO VI**  
**DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES, CORRESPONSABLES Y PERITOS EN SUPERVISIÓN MUNICIPAL**

**Artículo 98.** Será responsabilidad de todo Director Responsable en obra respecto de la obra que haya aceptado conducir en cuanto a la seguridad estructural y daños ambientales que se presenten, hasta 05 cinco años después de la fecha de expedición del certificado de habitabilidad. Esa responsabilidad será efectiva, siempre y cuando la obra sea conservada en buenas condiciones, por el propietario del predio, cumpliendo además con las recomendaciones de uso y mantenimiento señaladas por el Director Responsable en obra.

**Artículo 102.** La bitácora oficial de obra, deberá ser firmada al menos una vez por semana, desde el día que se entrega la licencia de construcción al solicitante, cuando amparen construcciones no habitacionales o con dos viviendas o más, y en el caso de una licencia mayor o permiso para una sola vivienda deberá ser firmada al menos una vez cada 15 días por el Director Responsable en obra, quien deberá anotar el avance de la misma, la descripción del proceso de edificación utilizado, las fechas de los distintos eventos, cualquier modificación realizada al proyecto estructural autorizado y la forma en que se han resuelto detalles estructurales no contemplados en el mismo.

**Artículo 116.** [...]

Todo predio edificado deberá contar con muros perimetrales propios con la impermeabilización adecuada, para evitar humedades y otras molestias a los predios colindantes. Quien cause daños a propiedad vecina por carecer de muros perimetrales propios, será sancionado de la manera correspondiente.

**Artículo 173.** [...]

VII Bis. Por invadir predios vecinos;

VII Ter. Por invadir áreas comunes o jardinerías;

VII Cuater. Por invadir áreas públicas, como vialidades, banquetas o áreas de cesión;

[...]

**Artículo 354.** [...]

No se permitirá que las instalaciones de gas, agua potable, drenaje e infiltración de agua pluvial crucen juntas constructivas de un edificio a menos que se provean de conexiones o de tramos flexibles.

**Artículo 410.** [...]

Todo edificio deberá tener los servicios de agua, drenaje e infiltración de agua pluvial exclusivos para su funcionamiento independiente, quedando prohibidas las servidumbres para dichos servicios entre edificaciones o la prestación de dichos servicios dependiente de un edificio a otro.

[...]

**Artículo 494.** [...]

**Artículo 494 bis.** [...]



### TRANSITORIOS

**Primero.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente a su publicación en la Gaceta Municipal.

**Segundo.-** Se derogan todas las disposiciones en contrario contenidas en los ordenamientos municipales.

**Tercero.-** Los trámites y procedimientos administrativos iniciados anteriormente al inicio de la vigencia del presente Decreto continuarán desarrollándose conforme a las disposiciones vigentes al momento de su presentación."

Así lo resolvió y firma el Presidente Municipal del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, Ingeniero SALVADOR ZAMORA ZAMORA, en compañía del Licenciado OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA, Secretario General del Ayuntamiento, con efectos de refrendo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 29, fracción XVII y XXIII del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.



Municipio de Tlajomulco  
de Zúñiga, Jalisco

**ING. SALVADOR ZAMORA ZAMORA.**

Presidente Municipal del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.



**LIC. OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA.**

Secretario General del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

JLPP/itvg



