

**Reglamento de
Planeación del Desarrollo Urbano de
Ciudad Juárez**

Indice

Considerandos		-
1	Título Primero: Generalidades	3
1.1	Capítulo Primero: Ámbitos de Validez	3
1.1.1	Ámbitos de Validez	3
1.2	Capítulo Segundo: Terminología	3
1.2.1	Definiciones	3
1.2.2	Abreviaturas	10
2	Título Segundo: De la Planeación	12
2.1	Capítulo Primero: Sistema de Planeación del Desarrollo Urbano del Municipio	12
2.1.1	Contenido del Sistema	12
2.1.2	Jerarquía de las Diversas Instituciones de Planeación	12
2.1.3	Efectos de las Diversas Instituciones de Planeación	13
2.1.4	Normas Especiales en Relación con los Promotores Urbanos Públicos	15
2.2	Capítulo Segundo: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez	16
2.2.1	Contenido del Plan	16
2.3	Capítulo Tercero: Programas Municipales	17
2.3.1	Contenido de los Programas Municipales	17
2.4	Capítulo Cuarto: De las Declaratorias de Reservas, Usos y Destinos	19
2.4.1	Contenido de las Declaratorias de Reservas, Usos y Destinos	19
2.4.2	Efectos Especiales de las Declaratorias	21
2.5	Capítulo Quinto: Proyectos de Urbanización	23
2.5.1	Generalidades	23
2.5.2	Condiciones Generales de los Proyectos de Urbanización	24
2.5.3	Condiciones Previas de los Proyectos de Urbanización	24
2.5.4	Contenido de los Proyectos de Urbanización	25
2.5.5	Garantías para la Ejecución de los Proyectos de Urbanización por Personas Ajenas al Ayuntamiento	27
2.5.6	Normas a Observar en Relación con las Obras y Servicios	27
2.5.7	Vigilancia de las Urbanizaciones	30

3	Título Tercero: Régimen Urbanístico del Suelo	31
3.1	Capítulo Primero: Clasificación del Suelo	31
	3.1.1 Clasificación	31
	3.1.2 Suelo Urbano	31
	3.1.3 Suelo de Reserva Urbana	31
	3.1.4 Suelo No Urbanizable	31
3.2	Capítulo Segundo: División del Suelo Urbano en Zonas y su Regulación	32
	3.2.1 Clasificación del Suelo en Zonas	32
	3.2.2 Regulación de las Zonas	32
3.3	Capítulo Tercero: Subdivisiones y Relotificaciones	32
	3.3.1 Legislación Aplicable	32
	3.3.2 Subdivisiones	32
	a) Condición Previa	32
	b) Predios Indivisibles	33
	c) Proyectos de Subdivisión	33
	3.3.3 Relotificaciones	33
	a) Legislación Aplicable	33
	b) Supuestos de Relotificación	34
	c) Relotificación Obligatoria	34
	d) Condición Previa de la Relotificación	34
	e) Unidad Relotificable	34
	f) Proyecto de Relotificación	34
	g) Supresión de Calles	36
	h) Restricciones	36
	i) Estacionamientos	36
	j) Alineaciones y Rasantes	36
	k) Predio Mínimo	36
3.4	Capítulo Cuarto: Normas Reguladoras de la Construcción	36
	3.4.1 Condiciones	36
	3.4.2 Sección Primera: Condiciones Generales de Volumen	37
	a) Disposiciones Generales	37
	b) Alturas	37
	c) Alturas en Función del Ancho de Calle	38
	d) Construcciones Permitidas por Encima de Altura	39
	e) Entreplantas	39
	f) Superficie Construible	39
	g) Patios de Manzana	41
	h) Patios de Predio	41
	i) Patios Abiertos	41
	j) Patios Mancomunados	41
	k) Cubiertas en Patios de Predio	42
	l) Acceso a los Patios	42
	m) Entrantes, Salientes y Vuelos	42
	n) Cuerpos Volados Cerrados en Construcción Cerrada	42
	o) Balcones, Cornisas y Aleros	43

	p) Toldos	43
	q) Protecciones	43
	r) Obras en Construcciones Fuera de Ordenación	43
	s) Obras de Conservación de Edificios	44
	t) Demoliciones	45
	u) Cercado de Obras	45
3.4.3	Sección Segunda: Condiciones Generales de Paisaje	45
	a) Responsabilidad en Materia de Paisaje Urbano	45
	b) Tramitación de Autorizaciones	46
	c) Polígonos Construidos	46
3.4.4	Sección Tercera: Normas en Relación con los Estacionamientos	46
	a) Obligatoriedad de las Normas de Estacionamiento	46
	b) Número Mínimo de Espacios de Estacionamiento	46
	c) Zonas Comprendidas en las Declaratorias de Destinos	53
	d) Usos No Comprendidos en la Tabla Contenida en el Artículo 67	53
	e) Demanda Total en Caso de que Existan Diversos Usos	53
	f) Medidas de los Cajones de Estacionamiento	54
	g) Estacionamiento en Otro Predio	54
	h) Patios de Maniobra	54
	i) Áreas de Circulación	54
	j) Estacionamientos en Industrias	54
3.4.5	Sección Cuarta: Normas en Relación con la Prevención de Incendios	54
	a) Sujetos Pasivos de las Normas	54
	b) Normas Generales	56
	c) Clasificación de las Construcciones en Atención al Tipo de Actividad y Grado de Riesgo	57
	d) Salidas de Emergencia	59
	e) Escaleras de Escape	60
	f) Requisitos de las Puertas en Vías de Escape	60
	g) División de las Áreas	61
	h) Protección de la Estructura de las Construcciones	62
	i) Puertas Contra Incendios	64
	j) Ventilación en Construcciones de un Solo Piso	65
	k) Extinguidores, Hierrantes y Aspersores Automáticos	66
	l) Extinguidores	66

De conformidad con las bases normativas establecidas por el Congreso del Estado, y en ejercicio de sus facultades, el Ayuntamiento Constitucional de Juárez ha tenido a bien expedir el siguiente:

**Reglamento de Planeación del
Desarrollo Urbano del Municipio de
Juárez**

Miguel Agustín CorraT, Presidente Municipal Suplente de Juárez, estado de Chihuahua, a los habitantes del Municipio, sabed:

Que el Ayuntamiento del municipio de Juárez, estado de Chihuahua, conforme lo dispone el artículo 25, fracción I, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, en sesión de Cabildo de fecha

, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los artículos 17, fracción III, y 35, fracción III, de la Ley General de Asentamientos Humanos y, con fundamento en los artículos 27, párrafo tercero, de la misma Constitución; 36, 37, fracción II, 38, 42, 44, 45, 46 y 48 de la Ley General de Asentamientos Humanos, y en los artículos 19, 20, 22, y demás aplicables del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, vigente en el Estado, y

Considerando:

- 1 Que el Congreso de la Unión y las legislaturas de los estados aprobaron y el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos promulgó y ordenó publicar el decreto por el que se reformó el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación del 3 de febrero de 1983, conforme al cual los ayuntamientos participarán en el proceso de planeación del desarrollo urbano.
- 2 Que el texto reformado del artículo 115 constitucional, en su fracción II, otorga facultades a los municipios para expedir, de acuerdo con las bases normativas que deberán establecer las legislaturas de los estados, los bandos de policía y buen gobierno y los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones y que, en su fracción V confiere atribuciones a los mismos para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; igualmente los faculta para que expidan los reglamentos y disposiciones administrativas que se requieran, para tal efecto, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución.

- 3 Que este Reglamento ha sido discutido y aprobado en la sesión de Cabildo que ha sido señalada anteriormente, en los términos de los artículos 19 a 22 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.
- 4 Que el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Federal, establece que la Nación tendrá el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y que dicha disposición, interpretada en relación con el artículo 115, fracciones II y V, del mismo ordenamiento, confiere a los municipios la atribución de imponer las referidas modalidades, lo cual puede hacerse en este Reglamento.
- 5 Que el artículo 27 constitucional, citado en el considerando anterior, determina los objetivos de la planeación del desarrollo urbano, que son hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y lograr el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. La planeación del desarrollo urbano que hagan los ayuntamientos deberá coadyuvar al cumplimiento de los objetivos citados.
- 6 Que para el cumplimiento de los objetivos citados en el párrafo anterior, resulta de interés para los gobernantes y gobernados del Municipio el contar con disposiciones complementarias que regulen la planeación del desarrollo urbano y que garanticen su seguridad jurídica.

Por lo que hemos tenido a bien expedir el siguiente

Artículo 2
del Reglamento

El presente Reglamento tiene por objeto regular la planeación del desarrollo urbano del Municipio de Chihuahua, en los términos de los artículos 27 y 115 de la Constitución Federal y de los artículos 19, 20, 21 y 22 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

El presente Reglamento entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Municipal.

Dado en el Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, a los días veintidós del mes de mayo del año de noventa y cinco.

El Presidente del Ayuntamiento: _____

El Secretario del Ayuntamiento: _____

**Reglamento de
Planeación del Desarrollo Urbano de
Juárez**

Título Primero

Generalidades

Capítulo Primero

Ámbitos de Validez

Artículo 1

Este Reglamento tiene los siguientes ámbitos de validez:

- I Su ámbito territorial de validez se limita al municipio de Juárez.
- II Su ámbito temporal de validez es indefinido desde la fecha en que entre en vigor, en los términos del artículo primero transitorio.
- III Su ámbito material de validez lo constituye el régimen de planeamiento, el régimen urbanístico del suelo, la división del suelo urbano en diferentes zonas y los procedimientos administrativos.

Capítulo Segundo

Terminología

Artículo 2

Definiciones

Alineaciones actuales de las construcciones.— Son los linderos de las construcciones con el espacio libre no construido del predio, con los espacios públicos o con otros predios.

Alineaciones actuales de los predios.— Son los linderos de los predios con los espacios públicos existentes.

Alineaciones oficiales.— Son las líneas que se fijan como tales en el Plan, y pueden ser alineaciones del predio, alineaciones de la construcción o ambas.

Alineaciones oficiales de la construcción.— Son las que delimitan las superficies construibles y que las separan del espacio libre no construido del predio, de los espacios públicos o de otros predios.

Alineaciones oficiales del predio.— Son las que fijan en el Plan el límite del predio urbano con los espacios públicos o con otros predios.

Alteraciones estructurales.- Cualquier cambio en los elementos físicos permanentes de una construcción, como muros de carga, columnas, traveses, vigas, viguetas, armaduras, largueros, etc.

Altura de la construcción.- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, hasta el lecho superior del techo de la última planta.

Altura de entresijos.- Es la distancia entre el piso y el lecho inferior del techo en cada uno de los niveles de la construcción.

Altura de patio.- Es la distancia vertical entre la rasante del terreno y el punto más alto de los paramentos que lo limiten.

Ancho de patio.- Es la dimensión horizontal medida del lado menor de un patio.

Área de construcción.- Es la superficie construible en planta baja, consistente en el área máxima de proyección horizontal de una construcción principal con sus elementos accesorios. Se incluyen dentro del área de construcción los patios abiertos menores de un metro cincuenta centímetros de ancho y todos los patios cerrados menores de un metro ochenta centímetros de ancho.

Bodega.- Cualquier construcción o local donde se almacenan artículos, mercancías o bienes muebles. El término bodega no incluye el almacenamiento incidental al giro comercial de un negocio o a otros usos permitidos en un determinado predio.

Calle.- Se entiende por tal una vía pública designada como calle, avenida, calzada, camino, etc., en el Plan o en las declaratorias de destinos.

Cerco.- Es el elemento constructivo o de ornato colocado en los linderos de un lote a fin de delimitarlo.

Club privado.- Es la construcción o parte de construcción usada por una asociación organizada para la promoción de objetivos sociales comunes y cuyos fines no constituyen una especulación mercantil. Sus servicios son limitados a sus miembros y a las personas que éstos inviten.

Coefficiente de ocupación del suelo.- Superficie construible determinada por la cifra total de metros cuadrados construidos -suma de todas las plantas- por cada metro cuadrado de superficie del predio; es decir, expresa el área total construida como un múltiplo del área de cada predio. Este número se determina dividiendo el área total construible en un predio entre el área total del predio. Se incluyen en dichos coeficientes los cubos de elevadores y escaleras en cada piso, los es-

pacios para equipos mecánicos con techo de más de 2 m de altura, los áticos, balcones y entrepisos.

Colindancia.- Es la línea que delimita un predio de otros o de zonas de uso común.

Condhotel.- Es un edificio constituido en régimen de propiedad en condominio, en el que los estatutos del condominio prevén que la totalidad del inmueble será administrada como un hotel.- La asamblea de condóminos designará la administración y expedirá las reglas de funcionamiento. Cada condómino conserva el derecho de usar o disfrutar directa o indirectamente su condominio, dando previo aviso a la administración.

Condominio.- Es el régimen de propiedad consistente en que los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, pertenezcan a distintos propietarios, cada uno de los cuales tiene un derecho singular y exclusivo sobre su departamento, vivienda, casa o local y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute. Cada departamento, vivienda, casa o local deberá tener una salida propia a un elemento común del inmueble o a la vía pública.

Constancia de zonificación.- Es el documento que acredita las circunstancias urbanísticas que inciden en un predio, de acuerdo con los planes de ordenación vigentes.

Cuarto habitable.- Es un espacio cerrado indivisible, usado para estar o dormir. El cuarto habitable no incluye áticos, bodegas, corredores, pasillos, lavanderías, despensas, baños ni cocinas, ni espacios análogos a los anteriormente mencionados.

Declaratoria.- Es un acto administrativo que implementa y desarrolla las normas de régimen del suelo contenidas en el Plan o en los programas. Las declaratorias son de reservas, usos y destinos.

Departamento.- Es la vivienda que se encuentra ubicada dentro de una construcción multifamiliar.

Destino.- Fin público al que debe dedicarse un inmueble.

Dormitorio.- Es una construcción o parte de ella que no sea motel, hotel o club, que tenga un área superior a 20 m² dedicada a la ocupación temporal por personas, mediante el pago de una contraprestación.

Edificios e instalaciones fuera de ordenación.- Se consideran como tales los construidos con anterioridad al Plan y a las declaratorias que

lo implementen y desarrollen, así como los que contravengan sus disposiciones.

Espacio de estacionamiento.- Es un área independiente de la vía pública, de dimensiones apropiadas para la guarda de vehículos motorizados de transportación terrestre.

Espacio libre no construido del predio.- Es la parte del predio comprendida fuera de las alineaciones oficiales de la construcción.

Espacios abiertos.- Polígonos delimitados en un plano que se podrán dedicar a parques, jardines públicos, áreas deportivas y de recreo y expansión, según lo determinen el Plan y las declaratorias de reservas, usos y destinos. En los espacios abiertos sólo se podrán construir las instalaciones indispensables de acuerdo con las funciones que sean inherentes a dichos espacios.

Establo privado.- Es una construcción accesoria, con superficie no mayor de 50.m², destinada al albergue de animales.

Estructura.- Es cualquier construcción localizada permanentemente en un predio. Forman parte de la estructura las torres de radio y televisión, las plataformas, los astabanderas, los tanques de depósito, las chimeneas, y los puentes y muros de contención. No forma parte de la estructura el equipo mecánico, pero sí se incluyen los soportes de dicho equipo.

Fraccionamiento.- Es la división de un terreno que requiera la apertura de una o más vías públicas.

Frente de calle.- Es la línea que separa un predio de la calle. Cuando un predio colinda con dos o más calles, el propietario tiene la opción de seleccionar cuál de ellas será el frente para propósitos de determinar el sitio en donde se colocará el número oficial.

Frente de ocupación.- Es el porcentaje del frente o frentes del predio que pueden ser ocupados por la construcción.

Fomento.- Estímulo otorgado a las personas físicas o morales que realizan determinados actos o hechos previstos por el Plan. Tales estímulos consisten en fomentos fiscales -exenciones, reducciones o certificados acreditables en contra de tributos federales, estatales o municipales-, financiamiento -otorgado por dependencias o entidades públicas o por las sociedades nacionales de crédito-, o bien dotación de insumos -suelo, materiales o mano de obra-.

Hotel.- Es una construcción o parte de ella en la cual hay al menos 30 cuartos habitables o suites reservados exclusivamente para el alojamiento de clientes y donde los alimentos, preparados en una cocina de

establecimiento, pueden ser tomados en un comedor para no menos de 30 personas simultáneamente. Dicho comedor deberá estar comunicado con el lobby.

Largo de patio.- Es la dimensión medida del lado mayor de un patio.

Línea de construcción.- Es la que delimita la superficie construida.

Manzana.- Es la unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías públicas o espacios públicos.

Motel.- Es una construcción destinada al alojamiento de clientes, formada por cuartos habitables y/o suites y, como mínimo, un lugar de estacionamiento adjunto a cada unidad de cuarto o suite.

Patio.- Es un espacio no construido ubicado dentro de un predio, que no forma parte del área de restricción. Los patios pueden ser abiertos o cerrados.

Patio abierto.- Es un patio limitado por una o varias construcciones en dos o más lados y abierto en uno o más de ellos hacia áreas no construidas del predio, hacia otros predios o hacia áreas de uso común.

Patio cerrado.- Es un patio rodeado por todos sus lados por los muros de una o varias construcciones.

Pensión.- Es una construcción o parte de la misma que no sea hotel, motel ni club privado, donde por pago semanal o mensual se da el servicio de alimentos o de alojamiento y alimentos a tres o más huéspedes.

Perímetro del Plan.- Es el límite señalado por el Plan que circunda el ámbito espacial de validez del mismo y que lo separa de las áreas no reguladas por el referido Plan.

Plan.- Es una norma jurídica que forma parte del sistema nacional de planeación del desarrollo, que, con un carácter materialmente legislativo, ordena jurídicamente el desarrollo urbano y cuya singularidad radica en incorporar a sí misma la fase de su ejecución, determinando, de manera absoluta, el resultado de su aplicación. El Plan fija los objetivos para el desarrollo urbano municipal y selecciona los medios para lograr dicho desarrollo.

Piso.- Es el espacio entre el lecho superior de un entresuelo y el lecho inferior del techo, del plafón o de la parte más baja de la estructura del techo. El número de pisos será contado a partir de la rasante de la acera. El término piso no incluye sótanos, mezzanines, es-

caleras, elevadores ni otras construcciones de azotea, con la condición de que la suma del área total de todas las construcciones localizadas sobre el último piso no excedan de un tercio del área total de la azotea.

Planta principal.- Es el piso de la construcción en el cual está localizada la entrada principal.

Polígono.- Es una unidad de división convencional de superficie, previamente delimitada sobre un plano, para atender las necesidades y posibilidades de actuación urbanística y para la ejecución del Plan.

Predio.- Polígono perteneciente a un dueño o a varios dueños en copropiedad.

Predio dedicado a estacionamiento público.- Es un predio afectado a la prestación del servicio público de estacionamiento para vehículos motorizados de transportación terrestre. El propietario, poseedor o detentador del predio deberá contar con permiso otorgado por el Municipio para la prestación de dicho servicio público.

Predio no urbanizable.- Es un predio ubicado en suelo no urbanizable.

Predio urbanizable.- Es un predio ubicado en suelo de reserva urbana.

Predio urbano.- Es un predio ubicado en suelo urbano.

Programa institucional.- Es el que regula la actividad de una entidad o dependencia del Ayuntamiento.

Programa municipal.- Es un programa que elabora el Ayuntamiento y que consiste en una institución de planeación que tiene por objeto la determinación de metas, etapas, términos, recursos financieros, procedimiento para la recuperación de los recursos financieros y convenios para su cumplimiento. Los programas municipales se dividen en parciales e institucionales.

Programa parcial.- Es aquel programa que tiene por objeto desarrollar todas las disposiciones del Plan respecto a un polígono de dimensión inferior al municipal.

Programa sectorial.- Es aquel programa que tiene por objeto desarrollar una actividad específica dentro de un polígono.

Promotores urbanos públicos.- Son las dependencias o entidades de la Administración Pública de la Federación, del Estado y del Municipio, que lleven a cabo actividades de gestión del desarrollo urbano en el municipio de Juárez.

Proyectos de urbanización.- Son proyectos de obras cuya finalidad es

llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del Plan o de los programas municipales.

Rasantes actuales.- Son los perfiles longitudinales de las vías públicas, plazas o calles existentes.

Rasantes oficiales.- Son los perfiles longitudinales de las vías públicas, plazas o calles definidos en el Plan.

Relotificación.- Es la agrupación de predios comprendidos en un polígono para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de los predios resultantes a los interesados, en proporción de sus respectivos derechos.

Remetimiento.- Es el ancho del espacio libre no construido del predio comprendido entre las alineaciones oficiales del predio y las alineaciones oficiales de la construcción.

Restricciones de construcción.- Son las diversas modalidades a las que debe sujetarse la construcción, tales como el volumen e intensidad de la misma, la imagen urbana y otras.

Sótano.- Piso cuya parte inferior del techo tiene menos de un metro veinte centímetros de altura sobre la rasante del terreno.

Subdivisión.- Es la partición de un terreno que no requiera del trazo de vías públicas, cuando todas las fracciones resultantes estén situadas con frente a dichas vías.

Suelo de reserva urbana.- Es el que el Plan declara apto, en principio, de ser urbanizado. Dicho suelo se considera como área de crecimiento de un centro de población; requiere, para ser calificado como tal, de la expedición de la declaratoria de reservas correspondiente.

Suelo no urbanizable.- Es aquel en el que el Plan determina una especial protección y al que no cataloga como suelo urbano ni urbanizable.

Suelo urbano.- Es el que el Plan clasifica como apto para la construcción, que esté urbanizado con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan o por los programas que lo desarrollen.

Superficie construible.- Es la medida de la construcción permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse por la absoluta, en cifra total de metros cuadrados construidos -suma de todas las plantas- por cada metro cuadrado de superficie del predio; o bien por la relativa, en metros cuadrados construidos en planta baja por cada metro cuadrado de superficie del predio, de la manzana o zona de que se trate. La primera de ellas es el coeficiente de ocupación del suelo; la segunda, la superficie construible en planta baja.

Superficie construyible en planta baja.- Es la medida de construcción establecida en una determinada área de suelo, determinada en metros cuadrados construidos en planta baja por cada metro cuadrado de superficie.

Taller familiar.- Es un local de trabajo no mayor de 25 metros cuadrados de superficie y que podrá ser dedicado a la manufactura o reparación de diversos bienes.

Ultimo piso.- Es la parte más alta de cualquier construcción o estructura que sea usada para fines distintos de los de cuarto para maquinaria, elevadores o cubos de escaleras.

Usos.- Fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios.

Usos condicionados.- Son los usos cuya aprobación se supedita a que las personas físicas o morales que los soliciten cumplan con las normas establecidas por las declaratorias. Una vez que cumplan con dichas normas, podrán establecerse fomentos a su favor.

Usos permitidos.- Son los usos aprobados como tales por el Plan. Las personas físicas o morales que ajusten los desarrollos urbanos que ellas mismas promuevan a los usos permitidos recibirán los fomentos determinados por las normas aplicables.

Usos prohibidos.- Son aquellos que no se permiten, por ser inadecuados, en las zonas que determinan las declaratorias.

Vivienda.- Es la unidad de construcción formada por uno o más cuartos habitables, con cocina y baño para uso exclusivo y bajo el control de los ocupantes de dicha unidad.

Vivienda multifamiliar.- Es la vivienda ubicada dentro de un inmueble que contiene otra u otras viviendas.

Vivienda unifamiliar.- Es la vivienda ubicada en una construcción aislada. Sólo puede haber una vivienda unifamiliar por cada construcción.

Artículo 3 **Abreviaturas**

Ayuntamiento.- Ayuntamiento de Juárez.

Código Administrativo.- Código Administrativo del Estado de Chihuahua, publicado en el Anexo al Periódico Oficial No. 67 del 21 de agosto de 1974.

Código Fiscal.- Código Fiscal del Estado de Chihuahua, publicado en el Periódico Oficial del

Código Municipal.- Código Municipal para el Estado de Chihuahua, aprobado por decreto No 518-6-P.E., publicado en el Periódico Oficial del

Constitución Federal.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General.- Ley General de Asentamientos Humanos publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1976.

Plan.- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Juárez.

Plan Director.- Plan de Desarrollo Urbano de un centro de población. Los planes directores forman parte del Plan.

Plan Estatal.- Plan Estatal de Desarrollo.

**Título Segundo
De la Planeación**

**Capítulo Primero
Sistema de Planeación del Desarrollo Urbano
del Municipio**

Artículo 4

Contenido del Sistema

El sistema de planeación de desarrollo urbano del municipio de Juárez forma parte del sistema estatal de planeación democrática del desarrollo económico y social del estado de Chihuahua y está compuesto por las siguientes instituciones:

- I Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
- II Programas municipales:
 - a) Programas sectoriales.
 - b) Programas parciales.
 - c) Programas institucionales.
- III Decretos de fundación.
- IV Declaratorias de provisiones.
- V Declaratorias de reservas.
- VI Declaratorias de usos.
- VII Declaratorias de destinos.
- VIII Proyectos de urbanización.
 - a) Proyectos de urbanización integrales.
 - b) Proyectos de urbanización sectoriales.

Este Reglamento regula el Plan, los programas municipales, las declaratorias de reservas, usos y destinos, así como los proyectos de urbanización.

Artículo 5

**Jerarquía de las Diversas
Instituciones de Planeación**

El Plan se subordina a las disposiciones del Plan Estatal de Desarrollo

llo y de los programas nacional y estatal de desarrollo urbano.

El Plan se subordina también a los decretos de fundación y declaratorias de provisiones que expida el Congreso del Estado.

Los programas municipales deberán ajustarse a lo que determine el Plan.

Cuando existan simultáneamente un programa municipal parcial y uno o varios programas municipales de carácter sectorial, que tengan un mismo ámbito espacial de validez, los sectoriales deberán subordinarse al parcial.

Las declaratorias de reservas deberán subordinarse a lo que determinen el Plan y los programas municipales, en su caso.

Las declaratorias de usos y destinos deberán subordinarse a lo que disponga el Plan y los programas municipales y, cuando se trate de la ordenación urbanística de una zona de crecimiento de un centro de población, a lo que establezcan también las declaratorias de reservas.

Los proyectos urbanísticos, los sistemas de actuación y las obras urbanísticas deberán subordinarse a lo que dispongan el Plan, los programas municipales y las declaratorias.

Artículo 6

Efectos de las Instituciones de Planeación

Las instituciones de planeación producen los siguientes efectos sobre la Administración Pública y sobre los gobernados.

I Efectos de las instituciones de planeación sobre la Administración Pública

Las instituciones de planeación producen los siguientes efectos sobre la Administración Pública:

a) Obligatoriedad

La Administración Pública de la Federación, del Estado y del Municipio está obligada a la exacta observancia de las diversas instituciones de planeación.

Las instituciones de planeación deberán ser publicadas en el Periódico Oficial del Estado y en los estrados del Ayuntamiento. El Plan, los programas y los proyectos de urbanización se publicarán en forma abreviada y las declaratorias de reservas, usos y destinos, en forma íntegra.

Las instituciones de planeación que se aprueben deberán ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

La Administración Pública tiene obligación de evitar que las instituciones de control y fomento urbanístico contravengan lo establecido por las diversas instituciones de planeación; de hacer que las primeras coadyuven a la exacta observancia de las segundas, así como de no inscribir ningún acto, convenio o contrato que contravenga al Plan y a las declaratorias respectivas.

A partir de la aprobación, publicación e inscripción de las diversas instituciones de planeación, los predios propiedad de la Administración Pública comprendidos por dichas instituciones quedarán sujetos a sus prescripciones.

Los notarios y otros fedatarios públicos sólo podrán protocolizar los actos jurídicos que se ajusten a las disposiciones del Plan y de los programas, implementados y desarrollados por las declaratorias de reservas, usos y destinos, de acuerdo con la Ley General.

El Plan y los programas tienen como efecto específico que el Ayuntamiento deberá expedir las correspondientes declaratorias de reservas, usos y destinos que los implementen y desarrollen jurídicamente.

b) Ejecutoriedad

Los órganos de la Administración Pública tienen facultades para proveer a la exacta observancia del Plan, de los programas y de las declaratorias que los implementen y desarrollen sin intervención judicial, acudiendo, de ser necesario, al empleo de procedimientos de ejecución para llevarlo a cabo, según se desprende de lo dispuesto por la Ley General.

c) Legitimación de expropiaciones

El Presidente de la República o el Gobernador del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias, pueden proceder a la expropiación de bienes con base en las instituciones de planeación, cuando su cumplimiento implique el empleo de cualesquiera de los medios indicados en el artículo 3 de la Ley General.

II Efectos de las instituciones de planeación sobre los gobernados

Las instituciones de planeación producen sobre los gobernados los siguientes efectos:

a) Obligatoriedad

Los gobernados están obligados al cumplimiento del Plan y los programas, una vez que éstos se implementen y desarrollen jurídicamente por las declaratorias de reservas, usos y destinos.

En lo que se refiere a los actos jurídicos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho que los gobernados tengan por objeto indirecto a los predios comprendidos en el ámbito territorial de validez del Plan y los programas, dichos actos jurídicos deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de los predios, conforme a los contenidos de dichos Plan y programas, desarrollados e implementados jurídicamente por las respectivas declaratorias de reservas, usos y destinos.

b) Legitimación de expropiaciones

Los propietarios, poseedores o detentadores de predios podrán verse privados de sus derechos cuando sea necesario o de mayor beneficio social que el uso actual de los referidos predios, en los términos del Plan y de los programas, implementados y desarrollados por las declaratorias de reservas, usos y destinos. Esto se haría por la expropiación de sus bienes por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

El Estado puede expropiar los bienes en los términos de la fracción I, inciso d), de este artículo.

Los efectos especiales de las diversas instituciones son distintos de los que anteriormente se enumeran y se regulan al tratar de cada una de ellas en particular, en los siguientes artículos:

Artículo 7

Normas Especiales en Relación con los Promotores Urbanos Públicos

Los promotores urbanos públicos que realicen obras de urbanización respecto a un polígono determinado, deberán presentar al Ayuntamiento los proyectos de instituciones de planeación reguladas por este Reglamento, cuando éstas no existan, o de modificación a las mismas, cuando habiendo sido aprobadas con anterioridad, requieran adición o reforma, en los términos del título quinto del mismo Reglamento. Los polígonos a que hace referencia este artículo se calificarán como "zona de promoción" y estarán sujetos a disposiciones especiales respecto a las normas sobre construcción forzosa, así como a las disposiciones de procedimiento, mientras sigan sujetos a dicha calificación.

Capítulo Segundo
Plan Municipal de Desarrollo Urbano
de Juárez

Artículo 8
Contenido del Plan

El contenido del Plan se divide en formal y material.

I Contenido formal del Plan

El Plan puede tener varios capítulos, que se refieran a cada uno de los centros de población que regule.

El contenido formal de cada uno de los capítulos del Plan se integra por los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva.
- b) Disposiciones reguladoras de las materias enunciadas en la fracción II de este artículo.
- c) Contenido gráfico del Plan.

Se deberán expresar gráficamente, en uno o varios planos, los siguientes extremos:

- Planos de información que muestren el estado de los terrenos objeto de la ordenación en su topografía, construcciones y ecología, así como en su uso del suelo.
- Planos generales de ordenación en los que aparezcan delimitados los polígonos para los que se indiquen con todo detalle los extremos que señala la fracción II de este artículo.

II Contenido material del Plan

El contenido material del Plan es el siguiente:

- a) Delimitación de los polígonos que integran los centros de población.
- b) Delimitación de los polígonos en que se apliquen las políticas de conservación y mejoramiento.
- c) Delimitación de los polígonos que comprendan áreas uniformes de suelo urbano, de reserva urbana y de suelo no urbanizable en que se dividan los centros de población del municipio de Juárez.

- d) Delimitación de polígonos que comprendan áreas con aprovechamientos predominantes homogéneos, en que se divida cada centro de población.
- e) Determinación de los aprovechamientos predominantes en los polígonos a que se refiere el inciso d) de la fracción II de este artículo.
- f) Polígonos de los espacios abiertos.
- g) La asignación de usos y destinos compatibles para diversas zonas.
- h) Las acciones, obras y servicios que se deban realizar.
- i) La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte de la Administración Pública.
- j) En su caso, los fomentos que se otorgarían a quienes se ajusten al planeamiento.
- k) Las normas para llevar a cabo el mejoramiento.
- l) Los convenios que se deberán gestionar para el cumplimiento del Plan.

Capítulo Tercero

Programas Municipales

Artículo 9. Alcaldes y asesores

Contenido de los Programas Municipales

El contenido de los programas se divide en formal y material.

I Contenido formal de los programas municipales

El contenido formal o documental de los programas municipales se integra por los documentos siguientes:

- a) Memoria del programa.
- b) Disposiciones reguladoras de las materias enunciadas en la fracción II de este artículo.
- c) Contenido gráfico del programa municipal.

Se deberán expresar gráficamente, en uno o varios planos, las acciones previstas en el programa municipal, detallándolas de acuerdo al período en que deberán ejecutarse.

II Contenido material de los programas municipales

a) Disposiciones generales

El contenido material de los programas municipales se compone de los siguientes extremos:

- 1 Metas que han de cumplirse mediante el programa municipal, es decir, la determinación de los objetivos cuantificados del Plan.
- 2 Las previsiones específicas del programa municipal que se relacionan con el cumplimiento del Plan.
- 3 Las etapas y términos en que se deberá desarrollar el programa municipal.
- 4 Los recursos financieros que se asignarán para el cumplimiento del programa municipal.
- 5 El procedimiento de recuperación de los recursos financieros a que se refiere el inciso e) anterior.
- 6 Los convenios que deberán suscribirse con entidades y dependencias de la Administración Pública federal y estatal y con representantes de los sectores social y privado para el cumplimiento del programa municipal.

b) Disposiciones relacionadas con los programas parciales

Los programas parciales que se lleven a cabo para desarrollar el contenido del Plan deberán contener también lo siguiente:

- 1 Delimitación de los polígonos en que se apliquen las políticas de conservación y mejoramiento.
- 2 Delimitación de polígonos que comprendan áreas con aprovechamientos predominantes homogéneos, en que se divida el ámbito espacial de validez del programa.
- 3 Determinación de los aprovechamientos predominantes en los polígonos a que se refiere el inciso 2 anterior.

Capítulo Cuarto
Declaratorias de Reservas, Usos y
Destinos

Artículo 10
Contenido de las Declaratorias de
Reservas, Usos y Destinos

El contenido de las declaratorias se divide en formal y material.

I Contenido formal de las declaratorias

El contenido formal de las declaratorias se integra por los documentos siguientes:

- a) Fundamentación.
- b) Considerandos.
- c) Articulado, que se refiere a las disposiciones reguladoras de las materias enunciadas en la fracción II de este artículo.
- d) Contenido gráfico de las declaratorias.

Deberán expresarse gráficamente, en uno o varios planos, los siguientes extremos:

- En las declaratorias de reservas:

Planos generales de ordenación en que se delimiten los polígonos para los que se indiquen con todo detalle los extremos que señala el inciso a) de la fracción II de este artículo.

- En las declaratorias de usos:

Planos generales de ordenación, en los que aparezcan delimitados los polígonos para los que se indiquen con todo detalle los extremos que señala el subinciso 1 del inciso b) de la fracción II de este artículo.

- En las declaratorias de destinos:

Planos generales de ordenación en que se delimiten los polígonos para los que se indiquen con todo detalle los extremos que señala el subinciso 1 del inciso c) de la fracción II de este artículo.

II Contenido material de las declaratorias

El contenido material o sustantivo de las declaratorias se compone de los siguientes extremos:

a) Declaratorias de reservas

- 1 Delimitación de los polígonos que integran las áreas de crecimiento de los centros de población.
- 2 Normas respecto a los usos y destinos.

Las declaratorias de reservas podrán establecer usos y destinos transitorios, así como sus correspondientes normas.

En caso de que los usos y destinos transitorios se contengan en las declaratorias de reservas, las mismas contendrán:

- Delimitación de los polígonos en que se apliquen usos y destinos homogéneos (de acuerdo al subinciso 3 siguiente), dentro de los polígonos a que se refiere el párrafo anterior.
- Usos y destinos que tendrán vigencia transitoria mientras se expidan las declaratorias de usos y destinos.
- Normas aplicables a los usos condicionados a que se refiere el punto 3 anterior.
- Compatibilidad entre los diversos usos.

Número e intensidad de las construcciones:

- . Alturas máximas y mínimas.
- . Construcciones por encima de altura.
- . Dimensiones mínimas de los predios.
- . Alineaciones oficiales de los predios y de las construcciones.
- . Restricciones a las construcciones.
- . Superficies construibles.
- . Espacios libres.

b) Declaratorias de usos

- 1 Delimitación de los polígonos en que se apliquen usos homogéneos, dentro de los centros de población.
- 2 Usos permitidos, condicionados y prohibidos.

- 3 Normas aplicables a los usos condicionados.
- 4 Compatibilidad entre los diversos usos.
- 5 Número e intensidad de las construcciones:
 - Alturas máximas y mínimas.
 - Construcciones por encima de altura.
 - Dimensiones mínimas de los predios.
 - Alineaciones oficiales de los predios y de las construcciones.
 - Restricciones a las construcciones.
 - Superficies construibles.
 - Espacios libres.

c) Declaratorias de destinos

- 1 Delimitación precisa de los polígonos que se afecten para los diversos destinos.
- 2 Disposiciones para cada polígono:
 - Descripción del fin o aprovechamiento público a que se prevea dedicar cada polígono:
 - Destinos.
 - Destinos compatibles.
 - Destinos alternativos.
 - Normas aplicables a los destinos.
 - Número e intensidad de las construcciones:
 - Altura máxima y mínima.
 - Construcciones por encima de altura.
 - Dimensiones del predio.
 - Alineaciones oficiales de los predios y de las construcciones.
 - Restricciones a la construcción.
 - Superficie construible.
 - Espacios libres.

Artículo 11

Efectos Especiales de las Declaratorias

Las declaratorias producen efectos sobre la Administración Pública y sobre los gobernados.

I Efectos especiales de las declaratorias sobre la Administración Pública

Las declaratorias producen los siguientes efectos especiales sobre la Administración Pública:

a) Obligatoriedad

Las áreas que las declaratorias de reservas determinan como suelo de reserva urbana podrán ser usadas por la Administración Pública, de manera que no presenten obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el Plan o los programas municipales, en los términos del artículo 40 de la Ley General.

En lo que corresponde a los actos jurídicos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho que la Administración Pública tenga por objeto indirecto a los bienes inmuebles de propiedad estatal comprendidos en el ámbito territorial de validez de las declaratorias, estos actos deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de los predios, conforme a los contenidos del Plan o de los programas municipales desarrollados e implementados jurídicamente por las respectivas declaratorias de usos o destinos. Los actos que contravengan esta disposición son anulables a petición de cualquier persona.

Los notarios y otros fedatarios públicos sólo podrán protocolizar los actos jurídicos en los que intervengan personas públicas o privadas si dichos actos se ajustan a las disposiciones del Plan y de las declaratorias, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley General.

Los funcionarios y empleados públicos que tengan a su cargo la función registral sólo podrán inscribir en los registros públicos los actos jurídicos en los que intervengan personas públicas o privadas si dichos actos se ajustan a las disposiciones del Plan y de las declaratorias, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley General.

b) Derecho de preferencia para la adquisición de predios

El Ayuntamiento y el Estado, a través de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de sus reservas territoriales para el desarrollo urbano, tienen un derecho preferente de adquirir los predios comprendidos por las declaratorias de reservas, cuando éstos sean puestos a la venta o, a través de cualquier acto jurídico, sean objeto de una transmisión de propiedad, siempre y cuando dicha transmisión no sea por vías de derecho público o como consecuencia directa del traslado de un patrimonio hereditario a herederos o legatarios testamentarios o legítimos de dicho patrimonio. Cuando se cedan los derechos de herencia o legado sobre un patrimonio hereditario que comprenda dichos bienes, el Ayuntamiento y el Estado conservan el derecho de preferencia.

II Efectos especiales de las declaratorias sobre los gobernados

Las declaratorias producen sobre los gobernados los siguientes efectos especiales:

a) Obligatoriedad

Las áreas que las declaratorias de reservas determinan como suelo de reserva urbana podrán ser usadas por sus propietarios, poseedores o detentadores, por cualquier título, únicamente de tal manera que su uso no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el Plan o por el programa municipal correspondiente, en los términos de la Ley General. Para tal efecto, dichas declaratorias determinarán los usos y destinos transitorios a que podrán dedicarse las áreas y predios, mientras se expidan las correspondientes declaratorias de usos y destinos.

En lo que se refiere a los actos jurídicos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho que los gobernados tengan por objeto indirecto a los predios comprendidos en el ámbito territorial de validez de las declaratorias, dichos actos deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de los predios, conforme a los contenidos del Plan, desarrollados e implementados jurídicamente por las respectivas declaratorias de reservas, usos y destinos, según lo determina el artículo 45 de la Ley General. Los actos que contravenzan esta disposición son anulables a petición de cualquier persona.

b) Legitimación de expropiaciones

Los propietarios, poseedores o detentadores de predios podrán verse privados de sus derechos cuando sea necesario o de mayor beneficio social que el uso actual de dichos predios, en los términos de las declaratorias de destinos. También podrán verse privados de sus derechos en los casos de incumplimiento de las declaratorias de usos o de que no respeten el derecho de preferencia para la adquisición de predios que tienen el Municipio y el Estado como consecuencia de las declaratorias de reservas. Esto se haría por la expropiación de sus bienes por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Capítulo Quinto

Proyectos de Urbanización

Artículo 12

Generalidades

El Plan, los programas municipales y las declaratorias de reservas,

usos y destinos se pueden desarrollar en uno o varios proyectos de urbanización. Deberán ajustarse a dichos proyectos y podrán comprender todas las acciones a realizar en un polígono o en un sector.

Los proyectos de urbanización constituirán en todo caso el instrumento para realizar las determinaciones que el Plan, los programas municipales y las declaratorias de reservas, usos y destinos prevean.

En ningún caso los proyectos de urbanización o las obras que se realicen podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la construcción.

Los proyectos de urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del proyecto.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras, así como detallar también las obras y servicios previstos por el Plan. Cuando se trate de proyectos parciales de urbanización, éstos podrán ampliar todos los servicios que sean previsibles y que no figuren en el Plan, como pueden ser los de evacuación de residuos, gas, jardinería, estacionamientos, teléfonos, etc.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o regulación de la construcción de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

Artículo 13

Condiciones Generales de los Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización deberán comprender también las obras necesarias para el enlace de todos los servicios, en las debidas condiciones, con los servicios generales de la ciudad, debiendo justificarse que estos últimos tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

Artículo 14

Condiciones Previas de los Proyectos de Urbanización

No podrá aprobarse ningún proyecto de urbanización si no se cumple con las siguientes disposiciones:

I - Que el proyecto esté previsto en el Plan.

- II Que se expidan las declaratorias de reservas, cuando el proyecto se refiera a un área de crecimiento de un centro de población.
- III Que se expidan las declaratorias de usos y destinos.
- IV Que se prevea la adquisición de los inmuebles que se afectarán para destinos, por medio de la expropiación o de convenios con los propietarios.

Artículo 15

Contenido de los Proyectos de Urbanización

El contenido de los proyectos de urbanización es formal y material.

I Contenido formal de los proyectos de urbanización

Cada proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

a) Copia oficial de los documentos del Plan, de los programas municipales y de las declaratorias aprobadas, en los que se base el proyecto de urbanización que se pretende ejecutar.

b) Plano debidamente acotado en el que se fijen:

1 Los límites del área afectada por el Plan, los programas y las declaratorias.

2 Los límites del polígono cuya urbanización se proyecta, en el caso de proyectos de urbanización integrales, o bien los límites de las áreas afectadas por las obras derivadas del proyecto, en el caso de proyectos de urbanización sectoriales.

c) Planos de proyecto y de detalle de las diversas obras que se deberán ejecutar al realizar el proyecto.

d) Memoria descriptiva que defina las características principales del proyecto.

e) Proyecto específico para cada clase de obras o servicios, que contendrá:

- Memoria descriptiva.

- Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como planos de detalle de cada uno de los elementos de la obra y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

- Presupuestos.

f) Condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.

II Contenido material

El contenido material de los proyectos de urbanización varía según se trate de proyectos parciales o sectoriales de urbanización:

a) Proyectos parciales de urbanización

El contenido material de los proyectos parciales de urbanización consiste en detallar las obras o servicios de toda clase previstos en el Plan, los programas o las declaratorias, incluyendo todos los servicios previsibles si éstos no figurasen en el Plan, como pueden ser los que a continuación se enumeran:

- 1 Calles, aceras, vías peatonales y espacios libres.
- 2 Estacionamientos.
- 3 Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- 4 Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- 5 Red de distribución de energía eléctrica.
- 6 Red de distribución de gas (en caso de que se prevean instalaciones subterráneas de gas).
- 7 Red de alumbrado público.
- 8 Red telefónica.
- 9 Jardinería en los espacios libres.

b) Proyectos sectoriales de urbanización

El contenido material de los proyectos sectoriales de urbanización consiste en detallar obras o servicios específicos previstos en el Plan, los programas o las declaratorias que corresponden a un sector.

Los proyectos sectoriales contendrán también los servicios que se relacionen con el mismo y correspondientes a las zonas de influencia del proyecto.

Se determinarán con toda precisión las áreas de suelo que deberá adquirir el Estado o el Ayuntamiento con el propósito de dedicarlas a fines públicos.

Cuando los particulares realicen obras de urbanización, se comprobará si los servicios e instalaciones, así como los espacios libres y zonas jardinadas, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En el caso de que los servicios, instalaciones, espacios libres y zonas jardinadas se conserven dentro del patrimonio de los particulares, será por cuenta de los propietarios o copropietarios, en su caso, el mantenimiento, la operación y el reemplazo que se requiera; el Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de no ser cumplidas en la forma debida, llevar a cabo las acciones necesarias para su conservación con cargo al propietario de los predios.

Los proyectos parciales de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los servicios generales de la ciudad y acreditar que se tiene capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 16 **Garantías para la Ejecución de los** **Proyectos de Urbanización por Personas** **Ajenas a los Ayuntamientos**

Cuando los proyectos de urbanización son hechos por personas físicas o morales que no sean dependencias o entidades de la Federación, del Estado ni del Municipio, dichas personas deberán garantizar su correcta ejecución mediante fianza otorgada por institución afianzadora, o depósito en valores emitidos por la Tesorería de la Federación o por las sociedades nacionales de crédito, equivalente al 30% del presupuesto del proyecto. En este último caso, puede ser depositaria una sociedad nacional de crédito.

Artículo 17 **Normas que han de Observarse en los Proyectos de Urbanización** **en Relación con las Obras o Servicios**

En los proyectos de urbanización deberán observarse las siguientes normas que determina el Reglamento de Fraccionamientos.

Artículo 18 **Vigilancia de las Urbanizaciones**

Quienes realicen obras de urbanización deberán ajustarse a los proyectos correspondientes y conservar en el lugar de las obras, mientras éstas se realicen, una copia certificada del proyecto autorizado.

El Ayuntamiento hará las visitas de inspección que juzgue convenientes a las obras de urbanización.

Título Tercero
Régimen Urbanístico del Suelo

Capítulo Primero
Clasificación del Suelo

Artículo 19
Clasificación

El territorio ubicado dentro del perímetro del Plan se clasifica en suelo urbano, suelo de reserva urbana y suelo no urbanizable.

Artículo 20
Suelo Urbano

Constituyen suelo urbano:

- I Los predios que el Plan califique como suelo urbano debido a que cuentan con infraestructura, equipamiento y servicios, y a que están comprendidos en áreas construidas al menos en dos terceras partes de su superficie.
- II Los predios que en la ejecución del Plan lleguen a contar con los mismos elementos de urbanización a que se refiere la fracción anterior.

Artículo 21
Suelo de Reserva Urbana

Constituyen suelo de reserva urbana las áreas y predios que el Plan y los programas municipales declaren aptos para ser urbanizados y que estén comprendidos dentro de las declaratorias de reservas que desarrollen e implementen lo que disponga el Plan.

El suelo de reserva urbana se clasifica en:

- I Suelo de reserva urbana programado.

El suelo de reserva urbana programado es aquel que cuenta con un programa parcial de desarrollo del propio Plan que prevé la urbanización de dicho suelo.

- II Suelo de reserva urbana no programado.

Es el suelo calificado como de reserva urbana, pero que no cuenta con programa de urbanización.

Artículo 22
Suelo No Urbanizable

Constituye suelo no urbanizable el que el Plan no prevea como suelo

urbano o de reserva urbana, así como los espacios que el Plan prevé dedicar a la conservación, o al mejoramiento y posterior conservación, en atención al ordenamiento ecológico, al valor agrícola, forestal o ganadero, a las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, a sus valores de paisaje, a sus valores históricos o culturales o a la defensa de la flora y de la fauna.

Capítulo Segundo División del Suelo Urbano en Zonas y su Regulación

Artículo 23 Clasificación del Suelo en Zonas

El suelo urbano, el de reserva urbana y el no urbanizable, para efectos de regulación de la construcción, usos y destinos, se divide en los polígonos que determinen el Plan y los programas y para los cuales éstos fijan aprovechamientos predominantes.

Se expedirán las declaratorias de reservas, usos y destinos con objeto de desarrollar e implementar jurídicamente el Plan y los programas, de acuerdo con la determinación de polígonos y aprovechamientos predominantes contenida en estos últimos.

Artículo 24 Regulación de las Zonas

La regulación de las zonas está contenida en las declaratorias de reservas, usos y destinos que implementen y desarrollen el Plan.

Capítulo Tercero Subdivisiones y Relotificaciones

Artículo 25 Legislación Aplicable

Las subdivisiones y relotificaciones se regularán por el Reglamento de Fraccionamientos, así como por las declaratorias de reservas, usos y destinos que implementen y desarrollen el Plan.

Artículo 26 Condición Previa

No se podrá efectuar subdivisiones y relotificaciones si los predios resultantes de ésta no se ajustan a las dimensiones mínimas determinadas en las declaratorias de reservas, usos y destinos, de acuerdo con el siguiente artículo.

Artículo 27 Predios Indivisibles

Son predios indivisibles:

- I Los determinados como mínimos en el las declaratorias de reservas, usos y destinos.
- II Los predios cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en las declaratorias de reservas, usos y destinos, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de fusionarlos a éstos.
- III Los predios cuyas dimensiones sean menores del doble de la superficie determinada como mínima en las declaratorias de reservas, usos y destinos, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se fusione al lote colindante con el fin indicado en la fracción anterior.
- IV Los predios edificables cuando se construya lo correspondiente a toda la superficie o cuando se construya más de lo que le tocara a cada una de las fracciones resultantes en caso de que el predio se subdividiera.

La condición de indivisible se asentará en la constancia de zonificación que expida el Ayuntamiento.

Artículo 28 Predio Mínimo

El predio mínimo será determinado en las declaratorias de reservas, usos y destinos. No obstante, por circunstancias excepcionales, podrá el Ayuntamiento permitir la división y construcción de predios de menor superficie, siempre y cuando no sea ésta menor del 60% de la superficie del predio mínimo, ni exceda del 5% del número de los lotes resultantes de la subdivisión o de la relotificación.

Capítulo Cuarto Normas Regulatoras de la Construcción

Artículo 29 Condiciones

Las normas regulatoras de la construcción contenidas en este capítulo tienen un carácter complementario y subsidiario de las contenidas en

el Plan y en las declaratorias de reservas, usos y destinos. Se aplicarán cuando las declaratorias remitan expresamente a las mismas, cuando no se refieran a las materias reguladas por estas normas, o cuando no existan declaratorias de usos y destinos en el polígono de que se trate.

Estas normas son de tres tipos: condiciones de volumen e higiénicas; condiciones de usos y destinos, y condiciones de paisaje urbano.

Sección Primera Condiciones Generales de Volumen

Artículo 30 Disposiciones Generales

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier construcción, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiene.

Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinen en el Plan.

En las zonas en que las declaratorias de usos y destinos apliquen restricciones a la construcción, ninguna construcción, incluidos los vuelos y las construcciones subterráneas, podrá ocupar la faja de re-
metimiento. La jardinería y conservación que se lleve a cabo en esta área será a cargo de los propietarios, poseedores o detentadores, por cualquier título, de los predios.

Artículo 31 Alturas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: número de plantas y medida vertical en metros. Cuando en las declaratorias o en el Reglamento se señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 20 m. Si la sobrepasara, se tomarán cada 10 m.

En el número de las plantas se incluirán los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a estacionamiento o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basura, de instalación hidráulica y sanitaria y centros de tratamiento de desechos sólidos o de agua. El semisótano se incluirá en el número de las plantas siempre que su techo no se encuentre a una altura igual o superior a 1.90 m, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno que está en contacto con la edificación.

Salvo lo que dispongan las declaratorias, la altura de la construcción no podrá ser mayor de 3 pisos o 10 m, ni ser superior al ancho de calle, en los términos del siguiente artículo.

Artículo 32 Alturas en Función del Ancho de Calle

La altura en relación con el ancho de calle se regirá por las siguientes condiciones:

- I El ancho será el correspondiente a las alineaciones oficiales cuando en la manzana frontera existan predios fuera de línea, en una longitud inferior al 75% del total de su fachada.
- II En caso de que la longitud de los predios fuera de línea sea superior al 75% de la totalidad de la fachada de la manzana frontera, el ancho que regirá será el real de la calle, medido en el punto medio de la fachada del predio de que se trate.
- III El ancho se tomará en la perpendicular a la alineación del predio, en el punto medio de su línea de fachada. No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a entronques con otras vías, sino que su latitud se limitará por la línea que enlace las alineaciones del otro lado de la calle. Tampoco se computará el aumento del ancho por los remetimientos o restricciones, aunque éstos sean obligatorios.
- IV En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor anchura, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y sus prolongaciones. Cuando no exista alineación interior, se podrá continuar con la altura correspondiente a la calle de anchura mayor, como si existiera tal alineación con un fondo de 15 m. A partir de este fondo habrá de rebajarse la altura de la construcción a la correspondiente a la calle de menor anchura, y se considerarán fachada los paramentos que queden al descubierto. En los casos en que la aplicación de esta condición dé lugar a soluciones constructivas deficientes, se puede admitir la edificación con la altura correspondiente a la calle de anchura mayor, sin que sobrepase el volumen conseguido con la aplicación estricta de esta condición.
- V En las edificaciones con fachadas a calles de diferentes anchuras, se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo del predio.

- VI En las casas con fachada a una plaza, la altura de las construcciones será la correspondiente a la calle de mayor anchura que confluya a la plaza.
- VII En todos los casos la altura fijada para determinada anchura de calle o plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de manzana, continuándose el resto de la construcción con la altura correspondiente a las de las otras calles.

Artículo 33

Construcciones Permitidas por Encima de la Altura

Las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea y, en uno y otro caso, sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de elevadores, calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 30° desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3 m sobre la permitida. No se autorizará ninguna otra clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente, salvo por determinación expresa de las declaratorias de usos y destinos.

Artículo 34

Entreplantas

Se permite la construcción de entreplantas en las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas o portales. La entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie del local al que esté vinculada.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2.20 m. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se dividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrolla, a excepción de la que pudiera construirse en los 5 primeros metros con acceso al estacionamiento.

Artículo 35

Superficie Construible

En la medición de la superficie construible han de incluirse también los cuerpos volados, las terrazas cerradas, los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a estacionamientos o alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basura, de tratamiento de desechos sólidos o de tratamiento de aguas.

Cuando el paramento inferior del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1.90 m en cualquier punto sobre la rasante de la acera o la del terreno en contacto con la edificación, se considerará parte de la superficie construible, cualquiera que sea su uso.

No se incluirán en la superficie construible las construcciones por debajo de la rasante de la acera o terreno cuando los locales se destinen exclusivamente a instalaciones mecánicas que no exijan el trabajo o estancia de personas y que sean necesarias para el funcionamiento del edificio.

Tampoco serán computables las construcciones permitidas por encima de altura y las construcciones en planta baja sin muros y de libre acceso al público.

Se considerará superficie construible el área comprendida dentro de las alineaciones oficiales de un predio edificable.

En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará "superficie construible de manzana".

La superficie construible bruta de un polígono se medirá sobre la totalidad de los terrenos que formen parte de éste.

Salvo lo que dispongan las declaratorias, el coeficiente de ocupación del suelo y la superficie ocupada en planta baja no excederán de lo expresado en la siguiente tabla:

Suelo	Coficiente de ocupación del suelo (suma total de todas las plantas dividida entre la superficie total del Terreno)	Porcentaje de superficie construible en planta baja en relación con la superficie total del terreno
Urbanizado y de reserva urbana con programa parcial	1.1	40 %
De reserva urbana no programada y no urbanizable	0.05	1.5%

Artículo 36
Patios de Manzana

En los patios de manzana no se admiten más construcciones que las subterráneas destinadas a estacionamientos, con cubierta que permita al menos en un 60% de superficie una capa de tierra para jardines, de 0.80 m de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie que se apoye en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles. En estos estacionamientos sólo se permitirán la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 37
Patios de Predio

Los patios de predio se clasifican en patios cerrados y patios abiertos.

Cualquiera de las dimensiones de los patios cerrados deberá ser, como mínimo, de un 30% de la altura de las edificaciones que lo rodean; cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la anterior, podrá reducirse su anchura en 0.30 m por cada metro completo que la longitud exceda de dicho mínimo, siempre y cuando la anchura no llegue a ser menor de un 20% de la altura de las edificaciones circundantes.

La planta del patio será de tal forma que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 m de diámetro como mínimo.

Artículo 38
Patios Abiertos

Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán una anchura mínima de 9 m, y su fondo no será superior a 1.62 veces su anchura.

Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán una anchura mínima y un frente mínimo a la calle de 9 m, y su fondo no será superior a 3 veces su anchura.

La planta del patio será de tal forma que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 m de diámetro como mínimo.

Artículo 39
Patios Mancomunados

Puede aceptarse la mancomunidad de patios en el suelo urbano y en el suelo urbanizable programado, ajustándose a las siguientes normas:

- I La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, una servidumbre sobre los predios. Dicha servidumbre deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, y no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento.
- II Tampoco podrá, en ningún caso, cancelarse la servidumbre en tanto el patio de una o más casas requiera este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 1 m de altura como máximo.

Artículo 40 **Cubiertas en Patios de Predio**

Se prohíbe cubrir los patios de los predios con instalaciones definitivas.

Artículo 41 **Acceso a los Patios**

Todos los patios deberán tener acceso desde su exterior.

Artículo 42 **Entrantes, Salientes y Vuelos**

No se permitirá que ninguna construcción sobresalga de la alineación oficial del predio que le corresponda más que con los vuelos que se fijan en el Reglamento y en las declaratorias. Los salientes máximos permitidos se establecen en relación con el ancho de la calle, y en los patios de manzana en relación con el ancho del patio. En las zonas en que se establezcan remetimientos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el remetimiento de alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los vuelos y los subterráneos, aunque se destinen a estacionamientos. Tampoco podrán construirse rampas de acceso a los estacionamientos dentro de la zona de remetimiento.

Artículo 43 **Cuerpos Volados Cerrados en Construcción Cerrada**

El saliente máximo de los cuerpos volados cerrados en construcción cerrada, contado a partir del paramento de fachada, será de 0.70 m, en calles con menos de 9 m de anchura, y de 1.50 m en calles con 9 m de anchura en adelante; esta última restricción se aplicará también en el caso del suelo de reserva urbana y del suelo no urbanizable, cuando no existan calles.

Los cuerpos volados cerrados en construcción cerrada quedarán separados de los predios contiguos en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0.60 m. Podrán ocupar la totalidad de la fachada cuando exista acuerdo con los propietarios de los predios colindantes.

La altura mínima permitida sobre la rasante de la acera o del terreno será de 3.50 m.

Artículo 44

Balcones, Cornisas y Aleros

En construcción cerrada el saliente máximo de los balcones, cornisas y aleros, contado a partir del paramento de fachada, será de 0.50 m en calles de menos de 9 m de anchura, y de 1.25 m en calles de 9 m de anchura en adelante. Esta última medida se aplicará en el caso de suelo urbanizable no programado y de suelo no urbanizable, cuando no haya calles. La altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno será de 2.70 m.

Artículo 45

Toldos

En cualquier punto, la parte inferior de los toldos deberá tener una altura mínima sobre la rasante de la acera, terreno de 2.25 m, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2 m.

Artículo 46

Protecciones

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 47

Obras en Construcciones Fuera de Ordenación

Las construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan y a las declaratorias de reservas, usos y destinos que implementen y desarrollen el Planque resultaren disconformes con el mismo, serán considerados fuera de ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, techos y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderán: sustitución parcial de los techos cuando no excedan del 10% de la superficie total construida;

sustitución de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas residuales; reparación de instalaciones; reparación de muros, sin cambio de distribución; reparación de techos no resistentes; obras elementales de higiene.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación cuando esté prevista la expropiación o demolición del inmueble o el cambio de uso o destino, en un plazo de 3 años contado a partir de la fecha en que se pretenda realizar las obras. La autorización a que se refiere este párrafo se condiciona a que la persona física o moral autorizada por el Ayuntamiento, junto con el propietario del inmueble, acepten, en convenio celebrado con el Ayuntamiento, protocolizado ante notario e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, que dichas obras no serán susceptibles de indemnización cuando el bien sea expropiado o demolido.

Se equiparan a las obras en construcciones fuera de ordenación todas las que se realicen en el suelo de reserva urbana y en el suelo no urbanizable. La autorización de construcción o de modificación de construcción que se otorgue en este caso se condiciona a que se celebre un convenio igual al que hace mención el párrafo anterior.

En caso de que se requiera reforzar la estructura por razón de seguridad pública, se procederá a la demolición de las construcciones con objeto de que se construyan otras que se ajusten a lo dispuesto por el planeamiento.

Artículo 48

Obras de Conservación de Edificios

Las fachadas de las construcciones públicas y privadas, así como sus medianerías y partes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios o poseedores a título de dueño de cualquier clase de construcciones están obligados a conservar todas sus partes en perfecto estado de solidez, a fin de que no pongan en peligro la seguridad pública.

Los propietarios o poseedores a título de dueño están obligados a realizar las obras indispensables de conservación y reparación a que se refieren los dos párrafos anteriores, siempre que lo disponga la Dirección de Desarrollo Urbano.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que presenten falta de higiene u ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar algún daño como consecuencia del mal estado de sus elementos.

Si existiera peligro de daño por el estado de las construcciones e instalaciones públicas o privadas, el Ayuntamiento puede dictar que se lleven a cabo las medidas de seguridad establecidas por la Ley de Desarrollo Urbano.

Si el propietario no ejecuta dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, por cuenta y riesgo de aquél.

Artículo 49 Demoliciones

Las demoliciones se verificarán en las horas que determine el Ayuntamiento y nunca podrán tener lugar antes de las 7:00 horas ni después de las 21:00 horas, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales o tolvas en las fachadas.

En el interior de las construcciones pueden hacerse las demoliciones a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos especiales, en que se necesitará autorización expresa.

Artículo 50 Cercado de Obras

En toda nueva construcción o demolición en las obras de modificación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una cerca de protección de 2 m de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad. La cerca estará situada a una distancia máxima de 2 m de la alineación oficial del predio; si transcurre un mes sin que se dé comienzo a las obras, o si éstas son interrumpidas, deberá suprimirse la cerca y dejar libre la acera al tránsito público.

Para la instalación de las cercas a que se refiere este artículo, se requiere permiso del Ayuntamiento.

Sección Segunda Condiciones Generales de Paisaje

Artículo 51 Responsabilidad en Materia de Paisaje Urbano

La responsabilidad del conjunto estético de los centros de población del municipio de Juárez corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las autorizaciones de obras, instalaciones o actividades que no resulten acordes con el paisaje urbano existente o previsto por las instituciones de planeación.

Artículo 52
Tramitación de Autorizaciones

La tramitación de autorizaciones incluye necesariamente la comprobación por el Ayuntamiento de si la obra, instalación o actividad de que se trate afecta al paisaje urbano de los centros de población del Municipio, ya sea por sus propias características o por estar comprendida dentro de los espacios urbanos protegidos.

Artículo 53
Polígonos Construidos

En los polígonos ya construidos, las nuevas edificaciones deberán responder en su composición y diseño a las características determinadas por las declaratorias o, en su defecto, a aquellas que sean dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.

Con el objeto de garantizar la debida adaptación de las nuevas construcciones a las ya existentes, en su entorno urbano, puede exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a las que aquéllas den frente.

Sección Tercera
Normas en Relación con los Estacionamientos

Artículo 54
Obligatoriedad de las Normas de Estacionamiento

Los propietarios, poseedores o detentadores de predios ubicados en el Municipio deberán cumplir con las normas de estacionamiento fijadas en este Reglamento, de acuerdo con las zonas y aprovechamientos predominantes determinados por las instituciones de planeación vigentes.

Artículo 55
Número Mínimo de Espacios de Estacionamiento

Este Reglamento dispone que las nuevas construcciones deberán satisfacer un número mínimo de espacios para estacionamiento, de acuerdo con la siguiente tabla:

Uso del predio o construcción		Factor por el que debe calcularse	Número mínimo de espacios para estacionamiento
Casa habitación unifamiliar	Menor de 120 m ²	Vivienda	1 por cada vivienda
	Desde 120 m ² hasta menos de 200 m ²	Vivienda	2 por cada vivienda

Uso del predio o construcción		Factor por el que debe calcularse	Número mínimo de espacios para estacionamiento
Casa habitación unifamiliar	Desde 200 m ² en adelante	Superficie de la vivienda	1 por cada 100 m ² de superficie de la vivienda o fracción de 100 m ²
Habitación multifamiliar	Menor de 45 m ²	Departamento	1 por cada 2 departamentos
	Desde 45 m ² hasta menos de 60 m ²	Departamento	1 por cada departamento
	Desde 60 m ² hasta menos de 120 m ²	Departamento	1.5 por cada departamento
	Desde 120 m ² hasta menos de 200 m ²	Departamento	2 por cada departamento
	De 200 m ² en adelante	Superficie del departamento	1 por cada 100 m ² de superficie del departamento o fracción de 100 m ²
Comercio	Oficinas	Area rentable	1 por cada 50 m ² o fracción de 50 m ²
	Menor de 60 m ²		1
	Desde 60 m ² hasta menos de 500 m ²	Area total dedicada a ventas	1 por cada 30 m ² o fracción de 30 m ²
	Desde 500 m ² hasta menos de 1,000 m ²		1 por cada 40 m ² o fracción de 40 m ²
	Desde 1,000 m ² en adelante	Area de ventas	1 por cada 60 m ² o fracción de 60 m ²
	Gasolineras	Bombas	2 por cada bomba
	Mercados	Puestos	1 por cada 5 puestos
	Tienda Conasupo	Superficie	1 por cada 30 m ² const.

Uso del predio o construcción	Factor por el que debe calcularse	Número mínimo de espacios para estacionamiento	
Comercios	Conasuper "B"	Superficie	1 por cada 25 m ² const.
	Conasuper "A"	Superficie	1 por cada 30 m ² const.
	Centro Comercial Conasupo	Superficie	1 por cada 40 m ² const.
	Tienda Tepepan	Superficie	1 por cada 30 m ² const.
	Tianguis o mercado sobre ruedas	Superficie	1 por cada 90 m ² plaza
	Venta de materiales de construcción	Area dedicada a dicha venta	1 por cada 200 m ²
	Taller mecánico y estación de servicio de lubricación	Taller	1 por cada 50 m ² o fracción de 50 m ²
	Estación de lavado de vehículos	Equipo de lavado	5 por cada equipo de lavado
Abastos	Central de abastos	Superficie	1 por cada 100m ² const.
	Rastro	Superficie	1 por cada 50 m ² const.
	Bodegas ANDSA IMPECSA	Superficie	1 por cada 500 m ² const.
	Bodega pequeño comercio	Superficie	1 por cada 50 m ² const.
	Centro de distribución de alimentos	Superficie	1 por cada 50 m ² const.
Industrias y bodegas	Area dedicada a industria o bodega	1 por cada 250 m ²	

Uso del predio o construcción		Factor por el que debe calcularse	Número mínimo de espacios para estacionamiento
Hoteles y posadas	Para los primeros 20 cuartos	Cuartos	1 por cada 4 cuartos
	Cuartos excedentes	Cuartos	1 por cada 8 cuartos
Moteles	Cuarto	Cuartos	1 por cada cuarto
Suites amuebladas con servicio de hotel		Suites	1 por cada 2 suites
Salud	Hospital de especialidades	Camas	1 por cada 4 camas
	Hospital general	Camas	1 por cada 4 camas
	Clínica/hospital	Camas	1 por cada 4 camas
	Centro de salud	Consult.	2 por cada consultorio
	Clínica de consulta externa	Consult.	2 por cada consultorio
	Dispensario médico	Consult	1 por cada consultorio
Asistencia social	Centro de integración juvenil	superficie construida	1 por cada 50 m ²
	Guardería	Cunas	1 por cada 9 cunas
	Orfanatorios	Camas	1 por cada 10 camas
	Asilos	Camas	1 por cada 15 camas
Educación	Jardines de niños y primarias	Aulas	1 por cada aula
	Secundarias	Aulas	2 por cada aula
	Academias, escuelas de artes y oficios y capacitación	Aulas	3 por cada aula
	Preparatorias y escuelas normales	Aulas	6 por cada aula

Uso del predio o construcción	Factor por el que debe calcularse	Número mínimo de espacios para estacionamiento	
Educación	Profesionales	Aulas	9 por cada aula
	Internados, seminarios y similares	Aulas	1 por cada 10 camas
Culto	Conventos	Superficie	1 por cada 80 m ² const.
	Templos	Superficie	1 por cada 40 m ² const.
Cultura	Bibliotecas	Superficie	1 por cada 30 m ² const.
	Museos	Superficie	1 por cada 40 m ² const.
	Casa de la cultura	Superficie	1 por cada 50 m ² const.
	Auditorio	Butacas	1 por cada 15 butacas
	Teatro	Butacas	1 por cada 8 butacas
	Teatro al aire libre	Superficie	1 por cada 50 m ² const.
	Centro de convenciones	Superficie	1 por cada 10 m ² const.
Recreación y deporte	Centro social y cultural	Superficie	1 por cada 40 m ² const.
	Cabarets, cantinas y restaurantes con venta de bebidas alcohólicas	Superficie	1 por cada 30 m ²
	Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafeterías, salones de fiesta, etc.	Superficie	1 por cada 40 m ²
	Cines	Superficie	1 por cada 15 m ²

Uso del predio o construcción	Factor por el que debe calcularse	Número mínimo de espacios para estacionamiento
Recreación y deporte	Carpas instaladas por más de 30 días Para espectáculos de circo, teatro o similares	Superficie 1 por cada 20 m ²
	Edificios destinados a espectáculos deportivos, estadios, plazas de toros y similares	Superficie dedicada a espectadores 1 por cada 20 m ²
	Locales para la enseñanza y práctica de gimnasia, danza, baile, judo, karate, natación o similares	Área total de prácticas 1 por cada 50 m ² o por fracción de 50 m ²
	Frontones o centros de squash	Canchas 5 por cada cancha
	Canchas deportivas	Área de canchas 1.5 por cada 150 m ² o fracción de 150 m ²
	Centro deportivo	Área de canchas 1 por cada 125 m ² o fracción de 125 m ²
	Unidad deportiva	Área de canchas 1 por cada 100 m ² o fracción de 100 m ²
	Boliches	Mesas de juego 1.5 por cada mesa
	Salones de fiestas infantiles	Área para fiestas 1 por cada 50 m ² o fracción de 50 m ²
	Baños públicos	Área construida 1 por cada 75 m ² o fracción de 75 m ²
	Parque de barrio	Superficie 1 por cada 250 m ² de parque

Uso del predio o construcción	Factor por el que debe calcularse	Número mínimo de espacios para estacionamiento	
Recreación y deporte	Parque urbano	Superficie	1 por cada 500 m ² de parque
	Gimnasio	Superficie	1 por cada 50 m ² const
	Alberca	Superficie	1 por cada 50 m ² const
	Jardín botánico	Superficie	1 por cada 40 m ² const
	Jardín zoológico	Superficie	1 por cada 40 m ² const
	Acuario	Superficie	1 por cada 40 m ² const
	Exposiciones	Superficie	1 por cada 40 m ² const
Campos para casas rodantes	Casas rodantes que puede recibir el campo	82 m ² por cada unidad, pudiéndose aceptar el 25% de espacios menores de esa cantidad y mayores de 60 m ²	
Velatorios y agencias de inhumaciones	Capillas	15 por cada capilla	
Comunicaciones y transportes	Agencia de correos	Superficie	1 por cada 30 m ² const
	Agencia telégrafos	Superficie	1 por cada 25 m ² const
	Agencia teléfonos	Superficie	1 por cada 30 m ² const
	Estación de T.V.	Superficie	1 por cada 30 m ² const.
	Terminal de autobuses foráneos	Cajón de abordaje	1 a 3 por cajón
	Terminal de autobuses urbanos	Andén	1 por cada andén
Administración y servicios urbanos	Oficinas de gobierno	Superficie	1 por cada 50 m ² const.
	Juzgados	Superficie	1 por cada 50 m ² const.
	Bancos	Superficie	1 por cada 25 m ² const.

Uso del predio o construcción	Factor por el que debe calcularse	Número mínimo de espacios para estacionamiento
Administración y servicios urbanos	Estación de policía	Superficie 1 por cada 45 m ² const.
	Central de bomberos	Superficie 1 por cada 50 m ² const.
	Reclusorio	Superficie 1 por cada 50 m ² const.
	Cruz Roja	Camas 1 por cada 4 camas
	Puesto de socorro	Camas 1 por cada 4 camas
	Cementerio	Fosas 1 por cada 200 fosas

Artículo 56

Zonas Comprendidas en las Declaratorias de Destinos

En algunas zonas comprendidas por las declaratorias de destinos o afectadas a fines públicos, tales como las de parques, jardines públicos o usos institucionales, los requerimientos de estacionamiento serán establecidos, para cada caso en particular, en las declaratorias de destinos.

En caso de que no se establezcan dichas normas específicas, serán vigentes las señaladas en la tabla contenida en el artículo anterior.

Artículo 57

Usos No Comprendidos en la Tabla Contendida en el Artículo 55

Los usos permitidos condicionados por las instituciones de planeación vigentes que no estén comprendidos en la tabla anterior se consideran sujetos a autorización expresa de las autoridades municipales, para efectos de estacionamiento.

Artículo 58

Demanda Total en Caso de que Existan Diversos Usos

En caso de que existan diversos usos en un mismo predio, la demanda de estacionamiento será igual a la suma de las demandas de estacionamiento señaladas para cada uno de los usos.

Artículo 59

Medidas de los Cajones de Estacionamiento

Las medidas de los cajones de estacionamiento serán de 5 m por 2.40 m. Cuando se trate de más de diez cajones en un solo predio, se permitirá que hasta un 40% de ellos tengan las medidas de 4.20 m por 2.20 m. Se aceptará también el estacionamiento en cordón, en cuyo caso cada cajón de estacionamiento será de 6 m por 2.40 m. Cuando un solo predio contenga más de diez cajones en cordón, hasta un 40% de ellos podrán medir 4.80 m por 2 m.

Artículo 60

Estacionamiento en Otro Predio

Se puede permitir el estacionamiento en otro predio diferente al de la construcción siempre y cuando aquél no se encuentre a más de 60 m de distancia de éste. En tal caso, el segundo predio deberá satisfacer las demandas de estacionamiento de ambos.

Artículo 61

Estacionamientos y Patios de Maniobra

En el caso de industrias, los estacionamientos podrán ubicarse en las zonas de restricción, siempre y cuando éstas estén jardinadas.

Los patios de maniobra, en el caso de las industrias, deberán estar localizados dentro de los predios, y no deberán ser visibles desde las vías de circulación.

Artículo 62

Áreas de Circulación

Las áreas destinadas a circulación de vehículos, a estacionamientos y a patios de maniobras deberán estar pavimentadas, salvo el caso previsto en el artículo siguiente.

Artículo 63

Normas de Protección a Minusválidos y Ancianos en lo que corresponde a Estacionamientos

Con el propósito de satisfacer los requerimientos de minusválidos y ancianos, los estacionamientos en los edificios de uso público (tales como son los dedicados a usos y destinos de oficinas públicas o privadas, servicios de comercio, salud, educación y cultura, de alojamiento, de recreación, de seguridad, de servicios mortuorios, de comunicaciones y transportes) y en los espacios abiertos al público en general, así como todos aquellos estacionamientos a que tenga acceso el referido público, deberán cumplirse las siguientes normas:

- I Tendrán andadores, para la circulación peatonal, con las siguientes características:

- a) Serán de 1.40 m de ancho, como mínimo.
- b) El piso de los mismos será de textura y color diferentes, respecto al resto de la superficie.
- c) Cuando tengan pendiente mayor de 1:16 y largo superior a los 3.60 m, tendrán barandales en los términos que determina el Reglamento de Construcciones.

II El número mínimo de espacios de estacionamiento para minusválidos, en relación con el número total de cajones disponibles, será:

Número total de cajones de estacionamiento	Número de cajones de estacionamiento para minusválidos	Número de cajones de estacionamiento para ancianos
De 1 a 25	1	1
De 26 a 50	1	1
De 51 a 75	3	3
De 76 a 100	4	4
De 101 a 150	5	5
De 151 a 200	6	6
De 201 a 300	7	7
De 301 a 400	8	8
De 401 a 500	9	9
De 500 a 1000	2% del total	2% del total
De 1001 en adelante	20 más 1 por cada 100 cajones o fracción de 100 cajones	20 más 1 por cada 100 cajones o fracción de 100 cajones

III El espacio para los cajones de estacionamiento para minusválidos, cumplirá con los siguiente requerimientos:

- a) Serán de 3.80 m de ancho.
- b) No tendrán pendiente mayor del 2%.

c) Serán señalados con la simbología internacional para los minusválidos, que se ubicará en el piso y en un poste, con el logotipo que sea visible desde el camino de circulación vehicular.

d) Sólo podrán ser usados por minusválidos.

e) Estarán ubicados en los lugares más cercanos a los sitios de acceso.

III El espacio para los cajones de estacionamiento para ancianos, cumplirá con los siguientes requerimientos:

a) Serán de 2.40 m de ancho.

b) No tendrán pendiente mayor del 2%.

c) Serán señalados con la simbología internacional para los ancianos, que se ubicará en el piso y un poste, con el logotipo que sea visible desde las circulaciones vehiculares.

d) Sólo podrán ser usados por ancianos o por minusválidos, cuando se encuentren saturados los cajones a que se refiere la fracción II anterior.

e) Estarán ubicados en los lugares más cercanos a los sitios de acceso.

IV A quienes utilicen un cajón de estacionamiento para minusválidos o ancianos, sin tener derecho a ello u obstruya una vía de circulación peatonal o un acceso a un cajón dedicado al uso de minusválidos o ancianos, se les aplicará una multa de:

a) 5 a 10 veces el salario mínimo general vigente en Ciudad Juárez, si cometen la violación por primera vez.

b) 11 a 30 veces el salario mínimo general vigente en Ciudad Juárez, si reinciden en la violación.

V A los propietarios o poseedores a título de dueño, de inmuebles que incumplan con las normas previstas en este artículo, se les aplicarán las siguientes sanciones:

a) Multa de:

- 30 a 60 veces el salario mínimo general vigente en Ciudad Juárez, a quien cometa la violación por primera vez.

- 60 a 200 veces el salario mínimo general vigente en Ciudad Juárez, a quien reincida en la violación.

- b) Clausura temporal, a quienes no hagan las instalaciones o adecuaciones necesarias, o las hagan sin ajustarse a lo que dispone el presente Reglamento, una vez que se ha aplicado la primera multa a que alude el inciso a) anterior. Esta clausura se levantará una vez que se cumpla con lo dispuesto por este artículo, previa inspección de la autoridad correspondiente.

Capítulo Quinto De la Construcción Forzosa

Artículo 64 Plazos de Construcción

Los propietarios o poseedores a título de dueño de terrenos ubicados en la zona urbana de los centros de población deberán construir en los predios cuando en éstos no haya edificaciones o cuando las existentes estén en estado ruinoso o se hayan construido en contravención de las declaratorias de usos, con posterioridad a la expedición de las mismas, de acuerdo con las siguientes normas:

I La superficie construida deberá ser al menos la determinada como mínima en las declaratorias de usos.

II Deberá iniciarse la construcción en los siguientes casos:

- a) Cuando existan declaratorias de usos, dentro del plazo señalado en las mismas, si éstas así lo disponen.
- b) Cuando no existan las declaratorias a que se refiere el inciso anterior o éstas no determinen el plazo en que deberá iniciarse la construcción. En tal caso, el plazo será el siguiente:
 - 1 De dos años contados a partir del momento en que un predio ubicado en la zona urbana quede comprendido en una manzana en la que al menos dos terceras partes de su superficie tengan ya construido el coeficiente mínimo de ocupación del suelo.
 - 2 Cuando los predios se encuentren ubicados en un polígono desarrollado por un promotor público o privado, la obligación de construir deberá llevarse a cabo dentro de los siguientes plazos:
 - Cuando el promotor decida desarrollar directamente alguno o algunos de los predios comprendidos dentro del desarrollo, el plazo será de dos años, contados a partir de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

- Cuando el promotor vaya a enajenar los predios, el plazo será de dos años, contados a partir de que el promotor haya celebrado con un tercero un contrato definitivo por el que se transmita la propiedad o posesión del inmueble o se constituya algún derecho real o personal sobre el mismo que permita la construcción.
 - El promotor y el tercero a que se refiere el párrafo anterior podrán convenir que el plazo indicado sea menor, y la referida obligación tendrá carácter de derecho público.
- c) Los plazos señalados en los incisos a) y b) anteriores no se alterarán, aunque durante los mismos se efectúen varias transmisiones de dominio. Se podrá solicitar la prórroga de los plazos de edificación por lo menos dos meses antes de que venza el plazo señalado. Dicha prórroga se podrá otorgar por un año, por acuerdo de la Comisión Municipal, y por más tiempo por acuerdo del Ayuntamiento. La solicitud deberá ser por causa debidamente justificada y acompañarse de la autorización de construcción y del programa a que se sujetará la construcción, en el que se establecerán los plazos de ejecución de la misma.
- d) Las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, así como las empresas privadas, podrán conservar los predios sin construir por plazos superiores a los fijados en los incisos a) y b) de este artículo, cuando dichos predios sean de su propiedad y se requieran para ampliaciones o para futuras necesidades debidamente justificadas, durante el plazo que en cada caso establezca la Comisión Municipal.

Para tal efecto, dichas dependencias, entidades públicas o empresas privadas deberán presentar la justificación y solicitar la autorización dentro del año siguiente a la adquisición del inmueble o a la incorporación del mismo dentro del área urbana de un centro de población.

Artículo 65

Incumplimiento de la Obligación de Construir

Transcurrido el plazo en que deberán construir y su prórroga, o incumplidas las condiciones impuestas (iniciar la construcción y desarrollarla de acuerdo con el programa previsto), la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio dará por incumplida la obligación de construir.

Cuando la Dirección de Desarrollo Urbano dé por incumplida dicha obligación, el Ayuntamiento impondrá, como sanción pecuniaria, una multa equivalente:

- I Al 0.5% mensual del valor del inmueble, durante los primeros doce meses, contados a partir de la fecha en que venza el referido plazo.
- II Al 1% mensual del valor del inmueble, durante los siguientes doce meses.
- III Al 2% mensual del valor del inmueble, durante los meses 25 a 36, contados a partir del vencimiento del citado plazo.
- IV Al 3% mensual, desde el mes 37, contado a partir del referido vencimiento.

Cuando una vez que transcurra el plazo y la prórroga, el propietario decida construir, se suspenderá la aplicación de la multa, una vez que dicho propietario solicite la licencia de construcción respectiva, siempre y cuando la obra se inicie un mes después de que la licencia citada se haya otorgado y se termine dentro del plazo estipulado en la referida licencia y sus prórrogas. Si la obra no se concluye durante la vigencia de la licencia y sus prórrogas, se aplicará la multa citada en forma retroactiva, de acuerdo con lo que dispone el párrafo anterior.

El Ayuntamiento podrá solicitar al Gobernador del Estado, en los términos de la Ley de Expropiación, la expropiación de los predios cuyos propietarios no cumplan con la obligación de construir, una vez que transcurran los primeros doce meses contados a partir de la fecha en que haya terminado el plazo aplicable para construir y el de su prórroga, en su caso.

El incumplimiento de las obligaciones de construcción forzosa será causa de rescisión de los contratos por los que se transfiera la propiedad de los inmuebles ubicados en un polígono calificado como "zona de promoción", que desarrolle un promotor público o privado.

Artículo 66

Exclusión de las Sanciones por Incumplimiento

Los propietarios de los inmuebles que estén afectados por las sanciones previstas por el artículo anterior podrán excluir los referidos inmuebles de dicha situación mediante alguna de las siguientes alternativas:

- I Si el propietario transfiere a un tercero la propiedad del bien inmueble, mediante el otorgamiento de escritura pública en la que el adquirente se someta expresamente a la obligación de construir, según lo determine la declaratoria de usos o, en su defecto, dentro de los términos establecidos por el artículo 90 del Reglamento. En este caso el término para construir se podrá extender por un año más, contado a partir de la fecha de protocolización de la escritura pública por medio de la cual se traslade el dominio.

En este último caso, deberá protocolizarse como anexo de la escritura el programa de obra debidamente aprobado por el Ayuntamiento.

II Celebrar un convenio administrativo con el Ayuntamiento a fin de que se venda el inmueble de referencia, en el que el propietario se obligue a:

a) Ofrecer al público la venta del inmueble, mediante:

- 1 La publicación de anuncios periódicos en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los diarios de mayor circulación en la entidad. El propietario puede optar por publicar el anuncio en uno de los diarios de mayor circulación que se distribuyan en el ámbito nacional.

Dicha publicación se hará una vez al año en el Periódico Oficial y una vez al mes en uno de los diarios de mayor circulación; el costo de ambas publicaciones será cubierto por el propietario.

- 2 Colocación en el inmueble de un anuncio legible desde la vía pública. El costo del mismo y de su mantenimiento será cubierto directamente por el propietario.

En los anuncios a que se refieren los puntos uno y dos anteriores deberá indicarse la dirección del inmueble, la superficie y el precio, así como nombre, teléfono y domicilio del mandatario autorizado para promover y llevar a cabo la venta del inmueble.

En el anuncio colocado en el predio deberá añadirse la indicación de "predio en venta". Los anuncios hechos en el Periódico Oficial del Estado y en el diario que se elija deberán hacerse dentro de la sección clasificada de anuncios para venta de inmuebles que tenga cada uno de estos medios de información.

- b) Presentar avalúo bancario, hecho por una institución o sociedad nacional de crédito, que determine el valor comercial del inmueble, y autorizar a vender éste en dicho valor comercial, con un margen del 10% más o menos del valor determinado en el avalúo.

El avalúo se deberá actualizar cada seis meses y su costo será cubierto por el propietario o poseedor a título de dueño del inmueble.

El propietario o poseedor a título de dueño deberá obtener el avalúo antes de que se otorgue el contrato de mandato a que se refiere el inciso c) siguiente.

c) Otorgar contrato de mandato en escritura pública a favor del Presidente Municipal o funcionario municipal que éste designe, o bien de la persona física o moral que cuente con autorización del Ayuntamiento para comercializar estos inmuebles, con el fin de que dicha persona pueda enajenar el predio a cualquiera otra que contraiga el compromiso de construir según la declaratoria y pague al contado el precio en que se valúe el referido predio.

- Cuando el predio se encuentre en un polígono calificado como "zona de promoción", el contrato de mandato deberá ser otorgado al promotor.

El contrato de mandato deberá otorgarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se celebre el contrato administrativo con el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, o a la persona física o moral con quien se celebre el contrato a que se refiere el inciso c) anterior, un testimonio notarial de la escritura y de los títulos que acrediten la propiedad del inmueble, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y con los datos de inscripción en el mismo. También deberá entregar el certificado de libertad de gravámenes del inmueble.

Esta oferta y el contrato correspondiente tendrán vigor mientras no se notifique la revocación del mandato en los términos de ley y en tanto no se publique el aviso correspondiente de cancelación de la oferta, por una vez, en el Periódico Oficial del Estado y en el diario en el que se hubieran hecho las demás publicaciones.

Si la oferta y el contrato se rescinden, en los términos del párrafo anterior, y el propietario no inicia la construcción del predio en un término de un mes contado a partir de la fecha en que se haga la última de las publicaciones mencionadas en el citado párrafo, o interrumpe la construcción de la obra en contravención del programa estipulado y aprobado por el Ayuntamiento, o bien no vende en los términos de la fracción I de este artículo, se aplicará, en forma retroactiva, la multa a que se refiere el artículo anterior, comprendiendo también el tiempo en que esté vigente la referida oferta.

El Ayuntamiento o la persona física o moral autorizada a vender cobrará, por concepto de honorarios y gastos, un 6% del valor de la compraventa que se celebre en relación con el bien inmueble citado, deduciendo del mismo los gastos que haya erogado por concepto de las publicaciones y del anuncio, así como del avalúo o avalúos a que se refieren los incisos a) y b) de esta fracción.

Título Cuarto
Normas de Organización

Artículo 67
Autoridades Competentes

Son autoridades competentes en el municipio, en materia urbanística, las siguientes:

- I El Ayuntamiento.
- II El Presidente Municipal.
- III El Consejo de Planeación.
- IV La Dirección de Desarrollo Urbano.

Son autoridades auxiliares del Municipio, en materia urbanística, el Departamento de Comunicaciones y Obras Públicas del Gobierno del Estado, así como las entidades y dependencias de la administración pública federal, del estado de Chihuahua y del municipio de Juárez.

Artículo 68
Competencia Urbanística del
Ayuntamiento de Juárez

El ayuntamiento de Juárez, tiene competencia urbanística para ejercer las atribuciones que le confiere la Constitución Federal, la Ley General, el Código Administrativo y el Código Municipal.

De las atribuciones anteriores, el Cabildo ejercerá en forma exclusiva las siguientes:

- I Aprobar los planes y programas municipales de desarrollo urbano, las declaratorias de reservas, usos y destinos y los proyectos de urbanización.
- II Proponer a la Legislatura del Estado la fundación de centros de población en el Municipio.
- III Aprobar los proyectos de inversión pública que tiendan a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, de acuerdo con lo que dispongan el Plan, los programas municipales y las declaratorias respectivas.

Artículo 69
Competencia Urbanística del
Presidente Municipal de Juárez

El Ayuntamiento delega en el Presidente Municipal la competencia urbanística en relación con las siguientes materias:

- I Administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, las declaratorias de reservas, usos y destinos y los proyectos urbanísticos.
- II Enviar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, las declaratorias de reservas, usos y destinos y los proyectos urbanísticos o sus modificaciones, al Gobernador del Estado para su publicación en el Periódico Oficial y para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- III Revisar el proyecto o proyectos del Plan y programas municipales, de las declaratorias de reservas, usos y destinos, y de los proyectos de urbanización elaborados por la Comisión Municipal, remitiéndolos al Cabildo para su aprobación definitiva.
- IV Proveer lo referente a inversiones y acciones que tiendan a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- V Intervenir en las comisiones de conurbación, en los términos de la Ley General y del Código Administrativo.
- VI Celebrar convenios con la Federación, el Gobierno del Estado y con otros municipios, a fin de apoyar la planeación del desarrollo urbano y la más eficaz prestación de los servicios públicos.
- VII Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.
- VIII Administrar las reservas territoriales y las zonas sujetas a conservación ecológica.
- IX Enviar al Congreso del Estado el proyecto de inversión pública, para que se incorpore en el presupuesto de egresos del Ayuntamiento.
- X Representar legalmente al Ayuntamiento, con poder general para pleitos y cobranzas, en actos de administración y actos de dominio, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial, en los términos de la Ley Orgánica Municipal y del Código Civil. Los actos de dominio sobre bienes inmuebles propiedad del Ayuntamiento requieren de acuerdo previo del Cabildo para poder realizarse.

- I Resolver el recurso administrativo de revisión.

Artículo 70
Atribuciones de la
Dirección de Desarrollo Urbano

a Dirección de Desarrollo Urbano tiene las siguientes atribuciones en lo que es materia del Reglamento:

Elaborar el proyecto de Plan, de los programas de desarrollo urbano y de las declaratorias de reservas, usos y destinos y remitirlos al Ayuntamiento para su aprobación.

- I Revisar y emitir un dictamen sobre los proyectos a que se refiere la fracción anterior, que sean elaborados y propuestos por personas distintas del Ayuntamiento, y remitirlos al Cabildo para su aprobación.
- III Elaborar, revisar, aprobar o modificar los proyectos de urbanización.
- IV Proporcionar copias de los planos oficiales de zonificación, en los que consten los trazos aprobados.
- V Otorgar o negar las constancias de zonificación.
- I Otorgar o negar las autorizaciones de ubicación.
- VII Otorgar o negar las autorizaciones de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.
- VIII Señalar los trazos urbanísticos.
- X practicar visitas administrativas.

Artículo 71
Integración del
Consejo de Planeación

El Consejo de Planeación es un órgano auxiliar del Ayuntamiento, sin personalidad jurídica ni patrimonio propios, que se integra por:

- I El Presidente Municipal.
- II Un representante del Departamento de Comunicaciones y Obras Públicas del Gobierno del Estado.
- III Un representante de la Dirección General de Tránsito del Gobierno del Estado.
- V El Director de Desarrollo Urbano Municipal.

- V El Director de Obras Públicas Municipales.
- VI Un representante de la Cámara de Comercio de Juárez.
- VII Un representante de la Cámara de la Industria de la Transformación de Juárez.
- VIII Un representante de la Barra de Abogados de Juárez.
- IX Un representante del Colegio de Arquitectos de Juárez.
- X Un representante del Colegio de Ingenieros Civiles de Juárez.
- XI Un representante de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos de Juárez.
- XII Un representante de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos de Juárez.

El Consejo de Planeación sesionará cuando menos una vez al mes; sus decisiones se tomarán por mayoría de votos y el Presidente Municipal tendrá voto de calidad en caso de empate.

El Consejo de Planeación tendrá un secretario técnico, que será el Director de Desarrollo Urbano del Municipio.

Artículo 72 Competencia Urbanística de Consejo de Planeación

El Ayuntamiento delega en el Consejo de Planeación, las siguientes atribuciones en materia de desarrollo urbano:

- I Opinar sobre el Plan y los proyectos municipales, las declaratorias de reservas, usos y destinos, y los proyectos de urbanización, así como sus modificaciones.
- II Ser un organismo de participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad en la elaboración del Plan, de los programas urbanísticos, de las declaratorias de reservas, usos y destinos, y de los proyectos urbanísticos.
- III Promover y vigilar el cumplimiento del Plan, de los programas de desarrollo urbano, de las declaratorias de reservas, usos y destinos, y de los proyectos urbanísticos que deban ejecutarse en el Municipio.
- IV Opinar sobre los proyectos relacionados con la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la creación de las reservas

territoriales para el crecimiento urbano, y con las zonas sujetas a conservación ecológica.

Artículo 73
De la Coordinación y Asociación
con Otros Municipios

El Ayuntamiento de Juárez, por conducto del Presidente Municipal, puede celebrar convenios con otros municipios de la misma entidad federativa, para la más eficaz prestación de los servicios públicos que le correspondan, en los términos del artículo 17, fracción VIII, de la Ley General, así como para apoyar los objetivos y prioridades del Plan, de los programas municipales y de las declaratorias que se lleven a cabo en el Municipio; también pueden celebrarse dichos convenios para apoyar los objetivos y prioridades de otros planes y programas.

En el caso al que se refiere el párrafo anterior, se constituirá una comisión intermunicipal para resolver todas aquellas materias que tengan relación con otro u otros municipios.

Artículo 74
De los Promotores Urbanos Públicos

Los promotores urbanos públicos tienen carácter de dependencias colaboradoras del Ayuntamiento. La función citada es de carácter transitorio, mientras el polígono en que lleven a cabo la promoción conserve la calificación de "zona de promoción".

Cuando los promotores urbanos públicos transmitan la propiedad sobre el 100% de los predios vendibles y hayan recibido la totalidad del precio por los mismos, dejarán de ejercer su función pública. Independientemente de lo anterior, una vez que los promotores urbanos públicos transmitan la propiedad sobre el 75% de los predios ubicados en el polígono, podrán renunciar al ejercicio de la función pública a su cargo.

Son atribuciones de los promotores urbanos:

- I Elaborar los anteproyectos de las diversas instituciones de planeación que se refieran a la zona de promoción a su cargo y remitirlos a la dependencia competente del Ayuntamiento.
- II Estudiar las solicitudes urbanísticas que hagan los propietarios de los inmuebles ubicados en el polígono a su cargo, acompañadas de toda la documentación que señalan las disposiciones aplicables; elaborar un dictamen sobre las mismas, y remitirlas a la Dirección de Desarrollo Urbano para su trámite. Las solicitudes se podrán presentar en la Oficialía de Partes del Ayuntamiento o directamente en las oficinas de los promotores.

III Emitir su opinión sobre todas las instituciones de planeación y las autorizaciones y actividades urbanísticas relacionadas con el polígono calificado como zona de promoción que esté a su cargo.

V Procedimiento de otorgamiento de los permisos de construcción.

VI Procedimiento de modificación del Plan de las Edificaciones de las zonas de promoción de edificación.

VII Procedimiento de elaboración urbanística.

- a) Formas viables de los planes, croquis o documentos del plano oficial.
- b) Entrega de copia de planos de las edificaciones de zonas de promoción.
- c) Comisión de la comisión de modificación.

VIII Procedimientos para la expedición de autorizaciones urbanísticas.

- a) Autorización de urbanización.
- b) Autorización de planes y permisos de edificación e industria y actividades.

IX Procedimientos para el otorgamiento de permisos.

Artículo 17
Normas para el otorgamiento de permisos

El procedimiento de otorgamiento de permisos se regirá por lo dispuesto en el presente artículo y en el artículo 18 del presente capítulo.

Título Quinto
Normas de Procedimiento

Capítulo Primero
Generalidades

Los actos y trámites administrativos a que se refiere el Reglamento, se ajustarán a los procedimientos señalados en este título.

Artículo 76
Clases de Procedimientos

Los procedimientos a que se refiere este título son los siguientes:

- I Procedimiento de elaboración del Plan.
- II Procedimiento de elaboración de los programas municipales.
- III Procedimiento de elaboración de las declaratorias de reservas.
- IV Procedimiento de elaboración de las declaratorias de usos y destinos.
- V Procedimiento de elaboración de los proyectos de urbanización.
- VI Procedimiento de modificación del Plan, de las declaratorias y de los proyectos de urbanización.
- VII Procedimiento de información urbanística.
 - a) Examen visual de los planos, trazos o documentos del planeamiento oficial.
 - b) Obtención de copias de planos de lotificación de trazos oficiales.
 - c) Obtención de la constancia de zonificación.
- VIII Procedimientos para la expedición de autorizaciones urbanísticas.
 - a) Autorizaciones de ubicación.
 - b) Autorizaciones de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.
- IX Procedimientos para el señalamiento de trazos.

Artículo 77
Normas para Iniciar el Procedimiento

El procedimiento se iniciará de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden supe-

rior, petición razonada de los subordinados o petición de cualquier interesado.

Cualquier persona podrá solicitar que se inicie cualquier procedimiento, requiriéndose acreditar el interés jurídico en los casos en que se indique expresamente.

Artículo 78 Requisitos del Escrito Petitorio

Las peticiones que se formulen deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I Presentarse por escrito y estar suscritas por el interesado o por su apoderado legal, quien deberá acreditar su personalidad, en los términos del Código Civil.
- II Tener en el proemio el nombre completo y el domicilio del interesado y de la persona que lo represente.
- III Indicar el domicilio para recibir notificaciones, que deberá estar ubicado en el municipio de Juárez.
- IV Indicar en forma sucinta los hechos, razones, fundamento jurídico y puntos petitorios en que se concrete, con toda claridad, la petición.
- V Indicar el lugar y la fecha de firma.
- VI Indicar la dependencia a que se dirige.
- VII Presentarse en la Oficialía de Partes. En caso de que se refiera a un predio ubicado en una "zona de promoción", podrá presentarse directamente ante las oficinas del promotor.
- VIII Acompañarse de sus anexos.
- IX Si los anexos de las solicitudes comprenden un proyecto técnico, se indicará nombre, dirección y cédula profesional del profesionista que se haga responsable del proyecto. En este caso, el profesionista citado también deberá firmar la solicitud.
- X Acompañarse del comprobante de pago de derechos a la Tesorería Municipal, en los términos de la Ley de Ingresos del Municipio, que cubra la expedición de información escrita. La información verbal no devengarán derechos.
- XI Acompañarse de las pruebas que juzgue pertinente el solicitante.

Si el escrito petitorio no reúne los datos anteriores, se requerirá al peticionario para que en un plazo de 10 días hábiles subsane la falta o acompañe los documentos que se requieran.

Cualquier persona interesada podrá exigir acuse de recibo de las peticiones escritas y de los documentos que presente, y se admitirán como tales las fotocopias o copias simples del escrito o documento de que se trate, debidamente firmadas o selladas.

Artículo 79 De los Términos

Los términos se computarán en días hábiles.

Los trámites que deban cumplir los interesados deberán realizarse en un plazo de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación correspondiente, salvo disposición expresa en contrario.

Los trámites que deban cumplir las autoridades deberán realizarse en un plazo de 10 días hábiles, contados a partir de que se lleven a cabo todos los supuestos para la actividad administrativa, salvo disposición expresa en contrario.

Artículo 80 Medidas Provisionales

Una vez que se inicie el procedimiento, la autoridad competente podrá adoptar las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar el cumplimiento de la resolución que pudiera recaer al escrito petitorio.

No se podrán dictar medidas provisionales que puedan causar perjuicios irreparables a los interesados.

Artículo 81 Tramitación

El procedimiento se impulsará de oficio en todas sus partes.

Artículo 82 Notificaciones

Las notificaciones a dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal o municipal se harán por oficio, con acuse de recibo, o por oficio y telegrama a su vez, en casos urgentes y cuando se trate de resoluciones que exijan un cumplimiento inmediato.

Se notificarán a los interesados las resoluciones que afecten sus derechos. Esto podrá hacerse por notificación personal o por notificación en los estrados del Ayuntamiento.

Las notificaciones personales se llevarán a cabo, en el caso de que se trate de algunas de las siguientes resoluciones:

- I La que desheche el escrito petitorio.
- II La declare el sobreseimiento o la caducidad del procedimiento.
- III La que resuelva el procedimiento administrativo, en forma definitiva.
- IV La que mande citar a un tercero, por lo que a este se refiere.
- V El requerimiento de un acto la parte que deba cumplirlo.
- VI Cuando así lo ordene la autoridad administrativa.

Las notificaciones personales se llevarán a cabo en un término máximo de 5 días hábiles contados a partir de la resolución o acto que se notifique.

Las notificaciones por estrados se harán, cuando no se disponga de otra manera, en un término máximo de 24 horas, contadas a partir de la resolución o acto que se notifique. El oficio que se elabore al respecto deberá quedar a disposición del interesado, en las oficinas del Ayuntamiento.

Las notificaciones se harán mediante oficio. Dicho oficio deberá contener el texto íntegro del acto o resolución que se notifica.

Cuando se trate de notificaciones personales, en caso de no encontrarse el interesado en su domicilio, éstas se harán a cualquier persona que se encuentre en dicho domicilio.

Cuando se trate de notificaciones personales y se desconozca el domicilio del interesado, o en más de dos ocasiones no haya podido efectuarse la notificación, ésta se llevará a cabo por publicación en los estrados del Ayuntamiento, durante 3 veces consecutivas, separada cada una de ellas por un período de 5 días hábiles, y mediante publicación, por una sola vez, en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 83

Informes

La autoridad administrativa solicitará los informes que juzgue absolutamente necesarios para resolver la petición.

Los informes, salvo disposición en contrario, no tendrán carácter obligatorio.

Artículo 84
Resolución

Una vez que se integre el expediente, la autoridad administrativa dictará la resolución que corresponda.

Artículo 85
Terminación

Pondrá fin al procedimiento la resolución administrativa, el desistimiento, la declaración de caducidad o el silencio administrativo.

Artículo 86
Resolución

La resolución deberá ser fundada y motivada, y versará sobre todas las cuestiones planteadas por los interesados.

Artículo 87
Desistimiento

El desistimiento deberá hacerse por escrito y ratificarse ante la autoridad administrativa.

Artículo 88
Silencio Administrativo

En el caso de que la autoridad administrativa no resuelva las solicitudes en los términos señalados en este título, se entenderán negadas por silencio administrativo.

Cuando no se indique plazo para la resolución, se entenderá la negativa por silencio administrativo si la petición no es contestada en un término de 40 días hábiles, contados a partir de la fecha en que la Oficialía de Partes reciba el escrito petitorio.

Artículo 89
Caducidad

Si el interesado no formula y presenta ninguna promoción en un término de 60 días hábiles, o en cualquiera de los términos señalados para que realice alguna actividad procedimental, se producirá la caducidad del proceso y se ordenará el archivo del expediente.

Artículo 90
Norma Supletoria

Es supletorio de este Reglamento, en lo que se refiere al procedimiento administrativo, el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, en su defecto, el Código Fiscal del Estado de Chihuahua y, por último, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua.

de Julio 1960
Procedimiento General de Trámites

Artículo 91

Las solicitudes a que se refiere este título se sujetarán, salvo caso de excepción, al siguiente procedimiento:

I Procedimiento en zonas de promoción, cuando el solicitante y el promotor son personas distintas

Cuando las solicitudes se refieren a un inmueble ubicado en una zona de promoción y, el solicitante sea una persona distinta del promotor, se procederá al siguiente trámite:

a) Las solicitudes se presentarán ante la Oficialía de Partes del Ayuntamiento o ante las oficinas del promotor en la dirección del proyecto.

b) Si se presentan en la Oficialía de Partes del Ayuntamiento, esta oficialía la turnará al promotor dentro del término máximo de 3 días hábiles.

c) El promotor deberá completar la solicitud en el día y en el lugar indicado para cada caso en los artículos 89 y 90, y pasado a la Oficialía de Partes a partir de la fecha en que haya sido recibida en las oficinas del Ayuntamiento. Si no se indica un plazo específico en la solicitud, el término para la recepción es de 3 días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud en las oficinas.

d) Si el promotor considera que la solicitud y sus anexos están completos, se continuará el procedimiento en los términos del inciso b) de esta fracción.

e) Si el promotor considera que la solicitud y sus anexos están incompletos, requieren alguna aclaración o tienen alguna deficiencia, éste deberá pedir a quien presentó dicha solicitud, por oficio, debidamente fundado y motivado, que complemente, aclare o subsane cualquier deficiencia de la solicitud o de sus anexos. Si no se indica un plazo específico, el oficio deberá expedirse en un término máximo de 3 días hábiles contados a partir de que finaliza la recepción de la solicitud, y remitirse al Ayuntamiento en un plazo máximo de 3 días hábiles contados a partir de que finaliza el término.

f) El Ayuntamiento debe dar a conocer la resolución que se refiere el inciso e) de esta fracción en los estados del Ayuntamiento, dentro de los 3 días hábiles siguientes contados a partir de que finaliza el término que se refiere el inciso e) de esta fracción.

- g) El plazo en que el peticionario deberá contestar este requerimiento se determinará, para cada caso, en los artículos siguientes del Reglamento. Si no se indica un término específico, se entenderá que éste será de 10 días hábiles contados a partir de la fecha en que se publique la notificación en los estrados del Ayuntamiento.
- h) El peticionario puede presentar la contestación del oficio en las oficinas del promotor o en la Oficialía de Partes del Ayuntamiento. Si es en esta última donde se presenta, la Oficialía la turnará al promotor dentro de un término máximo de 3 días hábiles.
- i) Una vez que el peticionario conteste el oficio a que se refiere el inciso e) de esta fracción, el promotor lo revisará. Si no se indica un plazo específico, la revisión se hará dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que haya recibido la contestación en sus oficinas.
- j) Si el peticionario no contesta el oficio a que se refiere el inciso g) anterior en el término señalado o lo contesta en forma incompleta, la solicitud se considerará afectada por caducidad y el promotor deberá remitir el expediente a la dependencia del Ayuntamiento que sea competente, dentro de los 3 días hábiles siguientes a que se haya cumplido el plazo a que se refiere el inciso citado. La dependencia competente hará, por oficio, la declaración formal de caducidad y ordenará el archivo del expediente. Si no se indica un plazo específico, la declaración formal de caducidad y la orden del archivo se harán dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que haya recibido la documentación completa del promotor.
- k) Si el peticionario contesta el oficio aclaratorio en forma completa, se continuará el procedimiento en los términos del inciso l) de esta fracción.
- l) Una vez que se cumplan los supuestos contenidos en los incisos d) o k) de esta fracción, el promotor deberá remitir el expediente a la dependencia del Ayuntamiento que sea competente, acompañado de un dictamen, continuando el trámite que señala la fracción III de este artículo. Si no se indica un plazo específico, la remisión se hará dentro de los 3 días hábiles siguientes a la fecha en que haya considerado completo el expediente, en los términos de los incisos c), d) y k) de esta fracción.

II Procedimiento en zonas de promoción, cuando el solicitante sea el promotor, o en otras zonas

Cuando las solicitudes se refieran a un inmueble ubicado fuera de las zonas de promoción, o, en las zonas de promoción, cuando el solicitante sea el promotor, se seguirá el siguiente trámite:

- a) La solicitud se presentará en la Oficialía de Partes del Ayuntamiento.
- b) Una vez presentadas, se turnarán a la dependencia competente, la que deberá examinar la solicitud en el término indicado para cada caso en los artículos siguientes, contado a partir de la fecha en que haya sido recibida por la Oficialía de Partes. Si no se indica un término específico, se entenderá que éste es de 5 días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud por la Oficialía de Partes.
- c) Si la dependencia considera que la solicitud y sus anexos están completos, se continuará el procedimiento en los términos del inciso j) de esta fracción.
- d) Si la dependencia considera que la solicitud y sus anexos están incompletos, requieren alguna aclaración o tienen alguna deficiencia, ésta deberá pedir, por oficio, debidamente fundado y motivado, a quien presentó dicha solicitud que complemente, aclare o subsane cualquier deficiencia de la solicitud o de sus anexos, en el término señalado para cada caso. Si no se indica un plazo específico, el oficio deberá expedirse en un término máximo de 3 días, contados a partir de que se haya finalizado la revisión de la solicitud. La notificación del oficio se hará en los estrados del Ayuntamiento, dentro de los 3 días hábiles siguientes a la fecha en que éste se haya expedido.
- e) El plazo en que el peticionario deberá contestar este requerimiento se determinará, para cada caso, en los artículos siguientes del Reglamento. Si no se indica un término específico, se entenderá que éste será de 10 días hábiles, que se contarán a partir de la fecha en que se publique la notificación en los estrados del Ayuntamiento.
- f) El peticionario deberá presentar la contestación del oficio en la Oficialía de Partes del Ayuntamiento.
- g) Una vez que el peticionario presente la contestación del oficio a que se refiere el inciso e) de esta fracción, la dependencia competente lo revisará. Si no se indica un plazo específico, la revisión se hará dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que haya presentado la contestación en la Oficialía de Partes del Ayuntamiento.

- h) Si el peticionario no contesta el oficio a que se refiere el inciso d) de esta fracción, en el término señalado o lo contesta en forma incompleta, la solicitud se considerará afectada por caducidad; para tal efecto, se hará la declaración formal de caducidad y se ordenará el archivo del expediente, por oficio. Si no se indica un plazo específico, el oficio deberá expedirse dentro de un término de 5 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se dé la caducidad.
- i) Si el peticionario contesta el oficio aclaratorio en forma completa, se continuará el procedimiento en los términos del inciso j) de esta fracción.
- j) Una vez que se cumplan los supuestos contenidos en los incisos b) y c) o i) de esta fracción, continuará el trámite en los términos de la fracción III de este artículo.

II Procedimiento común

Una vez que se cumpla con el trámite señalado en los incisos l) de la fracción I anterior o j) de la fracción II, se procederá al siguiente trámite, según éste sea de una o dos instancias. En los casos en que no se determine específicamente que sea aplicable uno de estos dos trámites, el trámite procedente será el de una sola instancia:

a) Trámite de una sola instancia

Quando se trate de un trámite de una sola instancia, la dependencia que conozca del asunto deberá resolver en definitiva. Esto lo deberá hacer en el término señalado para cada caso en los artículos subsiguientes. Si en dichos artículos no se señala término específico, éste será de 10 días hábiles contados a partir de que reciba el expediente, en el caso del inciso l) de la fracción I de este artículo o de la fecha en que deba continuar el trámite, de acuerdo al inciso j) de la fracción II de este mismo artículo.

b) Trámite de dos instancias

Quando el trámite que deba seguirse sea de dos instancias, este será:

- 1 La dependencia del Ayuntamiento que haya iniciado el trámite, hará un dictamen y remitirá el expediente acompañado del mismo a quien deba resolver en definitiva. Esto lo deberá hacer en el término señalado para cada caso en los artículos subsiguientes. Si no se señala término específico, éste será de 10 días hábiles contados a partir de que

reciba el expediente, en el caso del inciso l) de la fracción I de este artículo o de la fecha en que deba continuar el trámite, de acuerdo al inciso j) de la fracción II de este mismo artículo.

- 2 La dependencia que deba resolver en definitiva expedirá su resolución en el término que señalen los artículos subsiguientes. Si no se indica plazo específico, dicha autoridad deberá resolver en un término máximo de 10 días hábiles, contados a partir de la fecha en que reciba el expediente acompañado del dictamen, en los términos del subinciso l, del inciso b), de esta fracción.

c) Trámite común a los procedimientos de una y dos instancias

Una vez que se expida la resolución definitiva, según disponen los incisos a) y b), subinciso 2, de esta fracción, o que la solicitud se considere afectada de caducidad, según determinan los incisos j) de la fracción I y h) de la fracción II de este artículo, se deberá notificar personalmente a los interesados. Si no se indica plazo específico, la notificación se hará dentro de los 10 días hábiles siguientes a la resolución del asunto.

Capítulo Tercero

Procedimiento de Elaboración del Plan

Artículo 92

El procedimiento de elaboración del Plan se sujetará a las siguientes normas específicas:

- I El procedimiento de tramitación que debe seguirse, es el de dos instancias, previsto en el artículo 91 del Reglamento.
- II La Dirección de Desarrollo Urbano es la dependencia competente para conocer de la primera instancia y el Ayuntamiento es quien debe resolver, en definitiva.
- III La solicitud y sus anexos se deberán acompañar de la documentación a que se refiere el artículo 11 de este Reglamento. Dicha solicitud deberá estar suscrita por profesional con cédula legalmente expedida.
- IV No es aplicable al respecto el procedimiento común establecido por el inciso b) de la fracción III del artículo 117 del Reglamento.

- V Una vez que se hayan cumplido las etapas del procedimiento a que se refieren las fracciones I o II del artículo 117, la Dirección de Desarrollo Urbano lo someterá a información pública. Para tal efecto, lo remitirá al Consejo de Planeación y publicará un aviso en el Periódico Oficial del Estado y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio, así como en los estrados del Ayuntamiento.
- VI La solicitud y sus anexos quedarán disponibles para la consulta y revisión de cualquier interesado en las oficinas del Ayuntamiento y del Consejo de Planeación, durante un término de 60 días hábiles. Una vez que concluya dicho período, la Dirección de Desarrollo Urbano hará un dictamen en un término máximo de 15 días hábiles.
- VII El expediente, acompañado de un dictamen, deberá enviarse al Ayuntamiento por conducto del Presidente Municipal, en un término de 3 días hábiles, contados a partir del momento en que la Dirección de Desarrollo Urbano expida el dictamen a que se refiere la fracción anterior.
- VIII El Ayuntamiento deberá resolver en definitiva, en un término de 20 días hábiles, contados a partir de la fecha en que el Presidente Municipal reciba el expediente y el dictamen.
- IX Una vez que termine esta etapa del procedimiento, continuará el trámite común a los procedimientos de una y dos instancias, establecido por el inciso c) de la fracción III del artículo 91 de este reglamento.

Capítulo Cuarto
 Procedimiento de Elaboración de los
 Programas Municipales

Artículo 93

El procedimiento de elaboración de los programas municipales se sujetará a las siguientes normas específicas:

- I Es condición indispensable para iniciar este procedimiento, que el Plan esté aprobado, publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- II El procedimiento que se seguirá será el señalado para la elaboración del Plan, en el artículo 92 de este Reglamento.

Capítulo Quinto
Procedimiento de Elaboración de las
Declaratorias de Reservas

Artículo 94

El procedimiento de elaboración de las declaratorias de reservas se sujetará a las siguientes normas específicas:

- I Es condición indispensable para iniciar este procedimiento que el Plan y, en su caso, los programas municipales que sean aplicables, estén aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad.
- II El procedimiento que se seguirá será el señalado para la elaboración del Plan, en el artículo 92 de este Reglamento.

Artículo 95
Procedimiento de Elaboración de
las Declaratorias de Usos y Destinos

El procedimiento de elaboración del Plan se sujetará a las siguientes normas específicas:

- I Es condición indispensable para iniciar este procedimiento que el Plan y, en su caso, los programas municipales que sean aplicables, estén aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Es también necesario que las declaratorias de reservas y los programas municipales que desarrollen dichas declaratorias de reservas estén aprobados, publicados e inscritos en el Registro citado, en el caso de que las declaratorias de usos y destinos se refieran a áreas de crecimiento de centros de población.
- II El procedimiento que se seguirá será el señalado para la elaboración del Plan, en el artículo 92 de este Reglamento.

Capítulo Sexto
Procedimiento de Elaboración de los
Proyectos de Urbanización

Artículo 96

El procedimiento de elaboración de los proyectos de urbanización se sujetará a las siguientes normas específicas:

- I Es condición indispensable para iniciar este procedimiento que el Plan esté aprobado, publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Es también necesario que las declarato-

rias de usos y destinos estén aprobadas, publicadas e inscritas en el Registro citado. Se requiere también la aprobación, publicación de las declaratorias de reservas y de los programas municipales que desarrollen a la zona de reserva, en el caso de que los proyectos de urbanización se refieran a áreas de crecimiento de centros de población.

- II El procedimiento que se seguirá será el señalado para la elaboración del Plan, en el artículo 92 de este Reglamento, con la salvedad que el tiempo de consulta pública, establecido por la fracción IV del artículo citado, se reduce a 15 días hábiles.

Capítulo Séptimo
Procedimiento de Modificación del
Plan, de los Programas Municipales y de las Declaratorias
de Reservas, Usos y Destinos

Artículo 97

El procedimiento de modificación del Plan, de los programas municipales, de las declaratorias de reservas, usos y destinos y de los proyectos de urbanización, se sujetará a las mismas reglas que se refieren a su elaboración.

La solicitud deberá acompañarse de todos los documentos que se propone modificar. Dicha solicitud deberá estar suscrita por profesional con cédula legalmente expedida.

Deberá también justificarse la conveniencia de la modificación que se propone.

Capítulo Octavo
Procedimientos de Información Urbanística

Artículo 98
Clases de Información Urbanística

Los procedimientos de información urbanística serán de las siguientes clases:

- I Examen visual de los planos, trazos o documentos del planeamiento oficial.
- II Obtención de copias de planos de lotificación o de trazos oficiales.
- III Obtención de la constancia de zonificación.

Artículo 99
Examen Visual de los Planos, Trazos
o Documentos del Planeamiento Oficial

El examen visual de los planos, trazos o documentos del planeamiento oficial se efectuarán por la Dirección de Desarrollo Urbano.

Para realizar dicho examen, no se requiere presentar solicitud escrita.

Artículo 100
Obtención de Copias de Planos de
Lotificación o de Trazos Oficiales

La solicitud para la obtención de copias de planos de lotificación o de trazos oficiales será contestada proporcionando la información que se requiera en un plazo de 10 días contados a partir de su presentación.

Artículo 101
Obtención de la Constancia de Zonificación

El procedimiento para la obtención de la constancia de zonificación se sujetará a las normas del procedimiento general de tramitación, contenidas en el artículo 91 del reglamento, con las siguientes disposiciones específicas:

- I La dependencia competente es la Dirección de Desarrollo Urbano.
- II El trámite aplicable, de acuerdo con la fracción III del artículo 91, es el de una sola instancia.
- III Deberá acompañar a la solicitud un croquis del predio con indicación de su posición en relación con las calles oficiales inmediatas, con sus dimensiones acotadas, así como de las distancias a las bocacalles, expresándose también la orientación aproximada, así como el comprobante de pago de derechos ante la Tesorería Municipal, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio.

La constancia de zonificación es obligatoria para tramitar las autorizaciones de subdivisión simple, fraccionamiento, relotificación, construcción y, apertura y funcionamiento de industrias y actividades, así como para definir las condiciones de un predio.

Capítulo Noveno
Procedimientos para la Expedición
de Autorizaciones Urbanísticas

Artículo 102
Aspectos Generales

Los procedimientos para la expedición de autorizaciones urbanísticas, son los siguientes:

- I Autorizaciones de ubicación.
- II Autorizaciones de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

Artículo 103
Autorizaciones de Ubicación

Se requiere autorizaciones de ubicación para dedicar un predio a un uso condicionado por las declaratorias.

Las autorizaciones de ubicación podrán solicitarse por cualquier persona, sin necesidad de acreditar su interés jurídico y se sujetará al trámite señalado por el artículo 91 del Reglamento, con las siguientes normas específicas:

- I La dependencia competente es la Dirección de Desarrollo Urbano.
- II El trámite aplicable, de acuerdo con la fracción tercera del artículo 91, es el de una sola instancia.
- III Deberá acompañar a la solicitud un croquis del predio con indicación de su posición en relación con las calles oficiales inmediatas, con sus dimensiones acotadas, así como de las distancias a las bocacalles, expresándose también la orientación aproximada, así como el comprobante de pago de derechos ante la Tesorería Municipal, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio.

Urbano del Ayuntamiento en unión de la constancia de zonificación del predio o predios resultantes, mediante el pago de los derechos que procedan en los términos de la legislación fiscal aplicable.

- VI Una vez expedida la autorización, el propietario procederá a protocolizarla e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad.

Capítulo Décimo
Procedimiento para el Señalamiento de Trazos

Artículo 104

Los interesados podrán solicitar el señalamiento sobre el terreno de cualquier trazo oficial.

Las solicitudes se presentarán ante el Ayuntamiento.

Con dicha solicitud deberán presentarse dos planos lotificados a escala 1:1000 y la boleta del pago de los derechos que correspondan en los términos de la legislación fiscal aplicable.

En un término de 5 días, el Ayuntamiento deberá indicar al propietario el día y hora en que se llevará a cabo el señalamiento, que deberá efectuarse dentro de los 10 días hábiles siguientes; deberá asistir al señalamiento un profesionista que sea ingeniero, arquitecto o de profesión equivalente, con título legalmente expedido, para que suscriba el plano correspondiente.

Capítulo Decimoprimer
Procedimiento para Tramitar los Recursos
Administrativos de Revisión y Reconsideración

Artículo 105

Los recursos administrativos de revisión y reconsideración a que se refieren el artículo 201 del Código Municipal se tramitará de acuerdo a las reglas establecidas por el artículo 206 del mismo Código.

Transitorios

Artículo Primero Transitorio

El Presidente Municipal solicitará al Gobernador del estado de Chihuahua la publicación del presente Reglamento en el Periódico Oficial.

Artículo Segundo Transitorio

Las disposiciones de este Reglamento entrarán en vigor al día siguiente de su publicación, con las siguientes salvedades:

- I Las normas de procedimiento que se refieren a la elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano y a las declaratorias de reservas, usos y destinos que lo implementen y desarrollen no serán aplicables, en lo que corresponda a los mismos, en el año de 1986.
- II El Plan y las declaratorias a que se refiere la fracción anterior serán aprobados por el Cabildo sin someterse previamente a la consulta popular, de acuerdo con el siguiente procedimiento:
 - a) El Cabildo aprobará el Plan y las declaratorias, remitiéndolas, por conducto del Presidente Municipal, al Gobernador del Estado, con el objeto de solicitarle su publicación en el Periódico Oficial y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
 - b) El Cabildo, por conducto del Presidente Municipal, ordenará la publicación del Plan y de las declaratorias en los periódicos de mayor circulación en la localidad.
 - c) Una vez que los mismos sean publicados en el Periódico Oficial, se convocará a los organismos representativos de la comunidad legalmente constituidos para que hagan las observaciones que juzguen pertinentes; luego se abrirá un periodo de consulta popular de 180 días naturales.
 - d) Una vez que termine el periodo a que se refiere el inciso b) anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano hará una evaluación de las propuestas recibidas y las someterá al Cabildo para que éste resuelva en definitiva.
 - e) Si a causa de las propuestas y observaciones que se reciban en la consulta popular resulta conveniente la modificación del Plan o de las declaratorias, se seguirá el trámite señalado por este Reglamento para llevar a cabo la referida modificación.

Artículo Tercero Transitorio

Se derogan el artículo 137 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez.

Artículo Cuarto Transitorio

Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente Reglamento.

Dado en la Sala de Cabildos del H. Ayuntamiento de Juárez, estado de Chihuahua, a los _____ días del mes de _____ de mil novecientos ochenta y seis.

EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL

EL C. SECRETARIO DEL
AYUNTAMIENTO

C. SINDICO PROCURADOR

C. REGIDOR DE DESARROLLO
ECONOMICO

C. REGIDOR DE DESARROLLO RURAL
Y URBANO

C. REGIDOR DE DESARROLLO
SOCIAL