

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y CONSTITUCION PARA EL MUNICIPIO DE HUEJUCAR, JALISCO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El presente reglamento se expide de conformidad con la facultades que confiere el artículo 115 Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, los artículos 35,36 y 37 de la Ley de Gobierno, y tiene por objeto la aplicación de los ordenamientos urbanos expresados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Urbanización, así como la regulación y el control de cualquier construcción explotación de bancos materiales, reparación, acondicionamiento, construcción o de dominio privado, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o construcciones y anuncios, la preservación del Centro Histórico y en general de la imagen urbana.

Artículo 2.- Corresponde al Ayuntamiento, el autorizar las actividades a que se refiere el artículo anterior por conducto de la Dirección General de Obras Públicas, como dependencia municipal

Artículo3.- Las infracciones cometidas contra las normas a que se contrae el presente reglamento serán prevenidas, imputadas o sancionadas conforme a las normas contenidas en el mismo.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVOS

Artículo 4.- La Dirección General de Obras Públicas, para dar cumplimiento a los fines a que se refiere el artículo I, tendrá las siguientes facultades.

- I. Aplicar los ordenamientos urbanos expresados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, así como las normas y reglamentos relacionados con la planeación urbana.
- II. Sugerir al Ayuntamiento las normas y sanciones administrativas para que las construcciones, instalaciones calles y servicios públicos reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, comodidad e imagen urbana.
- III. Normar el desarrollo urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el interés público y con sujeción a las disposiciones legales de la

materia, expresadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes.

- IV. Dictaminar para conceder o negar, de acuerdo con este reglamento, permisos para construcción explotación de bancos materiales, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o con construcciones.
- V. Inspeccionar y vigilar todas las actividades de construcción, explotación de bancos materiales, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, con construcciones.
- VI. Practicar inspecciones para conocer el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción
- VII. Ordenar la suspensión de obras y demás actividades previstas por este reglamento y dictaminar sobre los casos no previstos, aplicando supletoriamente las demás disposiciones legales de la materia.
- VIII. Dictaminar y disponer en relación con edificios peligrosos y establecimientos insalubres o que causen molestias para que cese tal peligro y perturbación, además sufrir si es el caso de la Presidencia Municipal, el cierre de los establecimientos y desocupación de los edificios para la resolución por dicha autoridad.
- IX. Advertir y aconsejar a la Presidencia Municipal sobre las demoliciones de edificios en los casos previstos por este reglamento para que esta autoridad resuelva
- X. Ejecutar por cuenta de los propietarios, las obras ordenadas en cumplimiento de este reglamento, que no realicen en el plazo que se les fije.
- XI. Dictaminar, de acuerdo a este reglamento, la ocupación o el uso del suelo, vía pública, construcción, estructura o instalación
- XII. Proponer a la Secretaría General las sanciones que correspondan por violaciones a este reglamento, para su resolución
- XIII. Dictaminar sobre cuestiones relativas al ordenamiento urbano, de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Planes Parciales de Desarrollo Urbano, así como las disposiciones legales en la materia
- XIV. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de los fines de este reglamento y las que le confieren otros ordenamientos.

CAPITULO III

DE LOS ORDENAMIENTOS URBANOS

Artículo 5.- Las actividades de construcción, explotación de bancos materiales, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o con construcciones, para ser autorizadas, requerirán del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Previo, emitido por la Dirección General de Obras Públicas.

Artículo 6.- Para los efectos del artículo anterior, la Dirección General de Obras Públicas fijarán las características de las diversas actividades en él mencionadas y las condiciones en que éstas puedan autorizarse atendiendo a su diferente naturaleza, a las disposiciones contenidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, Planes Parciales de Desarrollo Urbano y Planes Parciales de Urbanización, así como en los diversos ordenamientos urbanos.

CAPITULO IV

DE LAS VIAS PUBLICAS Y AREAS DE USO COMUN

Artículo 7.- Las vías públicas, mientras no se desafecten del uso público a que están destinadas por resolución de las autoridades municipales, tendrán carácter de inalienables e imprescriptibles. Corresponde a la autoridad municipal sobre el uso para tránsito, iluminación, aireación, accesos, así como la conservación y promoción de los elementos naturales y forestales y la fisonomía y paisaje que se conforman en la vía pública, conforme a los ordenamientos respectivos.

Artículo 8.- Todo terreno que en los planos oficiales de la Dirección General de Obras Públicas, en los archivos municipales, estatales o de la nación, museo o biblioteca pública, aparezca como vía pública y destinado a un servicio público, se presumirá, por ese solo hecho, de propiedad municipal y como consecuencia de naturaleza inalienable e imprescriptible por lo que la carga de la prueba de la prueba de un mejor derecho corresponde al que afirme que dicho terreno es de propiedad particular.

Artículo 9.- Corresponde a la Dirección General de Obras Públicas el dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos y obstáculos para el más amplio goce los espacios de uso público, en los terrenos a que se refiere el artículo anterior, considerándose de orden público la remoción de tales impedimentos.

Artículo 10.- Las vías públicas tendrán las especificaciones que fije el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco y las resoluciones del Ayuntamiento tomadas en cada caso particular.

CAPITULO V

DE LA OCUPACION Y UTILIZACION DE LA VIA PUBLICA

Artículo 11.- Los particulares, instituciones públicas o privadas que sin previo permiso de la Dirección General de Obras Públicas, ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapias, andamios, anuncios, aparatos o en cualquier forma; o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo de sistemas de agua potable, o alcantarillados, pavimentos, guarniciones, banquetas, postes o cableado del alumbrado público, están obligados al pago de las sanciones administrativas o penales que se hagan acreedores, y al pago de la licencia para su uso en caso procedente o a retirar los obstáculos y hacer las reparaciones a las vías, y servicios públicos en la forma y plazos que al efecto le sean señalados por dicha Dirección General de Obras Públicas.

En el caso de que, vencido el plazo que se les haya fijado al efecto no se haya terminado el retiro de los obstáculos o finalizado las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, la Dirección General de Obras Públicas procederá a ejecutar por su cuenta los trabajos faltantes y pasará relación de los gastos que ellos haya importado a la Tesorería Municipal, con relación del nombre y domicilio del responsable, para que esta dependencia pague la multa correspondiente según la Ley de Ingresos.

Artículo 12.- Quedan igualmente prohibida la ocupación de la vía pública para algunos de los fines a que se refiere este reglamento, sin el previo permiso de la Dirección General de Obras Públicas la cual en consecuencia tendrá que fijar horarios para el estacionamiento de vehículos para carga y descarga de materiales.

La permanencia en vía pública de materiales o escombros por sólo el tiempo necesario para la realización de obras y la obligación del señalamiento por los propietarios o encargados de las obras de los obstáculos al expedito y seguro tránsito de las vías públicas en la forma que la misma Dirección General de Obras Públicas determine tomando al efecto las medidas y levantando las infracciones que en violación de sus disposiciones a este efecto sean cometidas, además no se autoriza el uso de la vías públicas en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción
- II. Para instalar comercios semifijos en vías primarias de acceso controlado y
- III. Para aquellos otros fines que la Dirección General de Obras Públicas considere contrario al interés público.
- IV. Queda prohibido a toda persona física o moral ocupar con obras o instalaciones la vía pública, así como cancelar las áreas verdes que en banquetas y camellones son parte de la vía pública y como tal, patrimonio inalienable e imprescriptible, por lo que, estará obligada a restituirlas conforme a dictamen de la dependencia

municipal, lo anterior aplica a los individuos forestales localizados en estas aéreas.

CAPITULO VI

DE LAS INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y ÁREAS EN EL VÍA PÚBLICA

Artículo 13.- Las instalaciones subterráneas en la vía pública tales como las correspondientes a teléfonos, alumbrado, semáforos, conducción eléctrica, gas u otras semejantes, deberán alojarse a lo largo de aceras o camellones y en tal forma que no se interfieran entre sí de conformidad a los trazos y niveles determinados por la Dirección General de Obras Públicas. Por lo que se refiere a las redes de agua potable y alcantarillado, sólo por excepción se autorizará su colocación debajo de las aceras o camellones debiendo por regla general colocarse bajo los arroyos de tránsito.

Artículo 14.- Toda licencia invariablemente debe solicitarse y ser expedida cuando proceda por la Dirección General de Obras Públicas, se extenderá condicionando, aunque no se exprese, a la obligación de cualquier persona física o jurídica de índole privada o pública, de remover y/o restituir las instalaciones que ocupen las vías públicas u otros bienes municipales de uso común sin costo alguno para el Ayuntamiento, cuando sea necesaria para la ejecución de obras que requieran dicho movimiento

Artículo 15.- Es facultad de la Dirección General de Obras Públicas el otorgar las licencias para la colocación de postes, provisionales o permanentes, que deban colocarse en las vías públicas, así como la dictaminación del lugar de colocación, el tipo de material del poste, con sujeción a las normas de este reglamento.

Los postes provisionales que deban permanecer instalados por un término menor de quince días, solo se autorizarán cuando exista razón plenamente justificada para su colocación.

Las empresas de servicio público, en caso de fuerza mayor, podrán colocar postes provisionales sin previo permiso, quedando obligadas dentro de los cinco días hábiles siguientes al que se inicien las instalaciones a obtener el permiso correspondiente.

Artículo 16.- Cuando se modifique el ancho de las banquetas o se efectúe sobre la vía pública cualquier obra que exija al cambio de lugar de los postes o el retiro de ellos, será obligatorio para los propietarios de los postes efectuar el cambio, sin que esto pueda exigirse, con cargo a los mismos por más de una vez cada tres años, a partir de la fecha de licencia concedida para la colocación del poste; por lo que si hubiera necesidad de

algún nuevo cambio para los efectos antes dichos, los gastos serán absorbidos por el Ayuntamiento. Todo permiso que se expida para la ocupación de la vía pública con postes, quedará condicionado a lo dispuesto por este artículo aunque no se exprese.

Artículo 17.- Cuando según dictamen técnico fundado sea necesario por razones de seguridad la reposición o el cambio de lugar de uno o más postes, los propietarios de los postes están obligados a ejecutar el cambio o retiro y en su caso, a la substitución. A este efecto se hará la notificación correspondiente al propietario del poste fijado el plazo dentro del cual debe hacerse el cambio y de no hacerlo lo hará la Dirección General de Obras Públicas.

Artículo 18.-Es responsabilidad de los propietarios la conservación de los postes, líneas y señales soportadas por ellos, así como de los daños que puedan causar por negligencia en este cuidado.

Artículo 19.- Es obligación de los propietarios de los postes, la reparación de los pavimentos que se deterioren con motivo de la colocación o remoción de ellos, así como el retiro de escombros y material sobrante, dentro de los plazos que en la autorización para colocar los postes, se haya señalado. Es permanente la obligación de todo concesionario aportar a la Dirección General de Obras Públicas los datos sobre el número de postes que tenga establecidos en el municipio, acompañando un plano de localización de los mismo actualizado cada seis meses.

Artículo 20.- El Ayuntamiento se reserva el derecho de colocar señales autorizadas por la Dirección General de Obras Públicas en postes dentro de la vía pública

CAPÍTULO VII

DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN

Artículo 21.- En base a los ordenamientos urbanos se tendrán que respetar las áreas consideradas como zonas de protección en los rubros de áreas de conservación, protección a cauces y cuerpos acuíferos, las cuales se encuentran detalladas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO VIII

DE LAS NOMENCLATURAS

Artículo 22.- Es facultad del Ayuntamiento la denominación de las vías públicas, parques, plazas, jardines y demás espacios de uso común o bienes públicos dentro del municipio, por lo que queda estrictamente prohibido y sujeto a sanción, el que los particulares alteren las placas de nomenclatura o pongan nombre no autorizados.

Los particulares podrán designar a vías y espacios de dominio privado destinados a dar acceso a propiedades privadas, nombres de calle, callejón, placa, retorno u otro similar propios de las vías públicas previas autorización de la autoridad correspondiente.

Artículo 23.- Es obligación de los propietarios de fincas ubicadas en las esquinas permitir la colocación de placas de nomenclatura en lugar visible y en el caso de no ser así, en el lugar más adecuado.

Artículo 24.- Corresponde a la Dirección General de Obras Públicas previa solicitud de los interesados, indicar el número que corresponde a la entrada de cada finca o lote, siempre que éste tenga frente a la vía pública, y corresponderá a esta dependencia al control de la numeración y el autorizar u ordenar el cambio de un nuevo número en un plazo no mayor de diez días de recibido el aviso correspondiente, pero con derecho a reservar el antiguo hasta 90 días después de dicha notificación.

Artículo.-25 El número oficial debe ser colocado en parte visible cerca de la entrada a cada predio o finca y reunir las características que lo hagan claramente legible al menos a 20 metros de distancia.

Artículo.- 26 Es obligación de la Dirección General de Obras Públicas el dar aviso a la Dirección de Catastro, al Registro Público de la Propiedad, a las Oficinas de Correos y de Telégrafos del Municipio y a cualquier otra Dependencia Federal, Estatal y Municipal que resulte involucrada, de todo cambio que hubiere en la denominación de las vías y espacios públicos, así como en la numeración de los inmuebles

CAPÍTULO IX

DE LOS ALINEAMIENTOS.

Artículo 27.- La Dirección General de Obras Públicas con sujeción a los ordenamientos Urbanos, así como los casos que declare de utilidad pública, señalará las áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, las cuales se entenderán como servidumbre o restricción, fijando al efecto la línea límite de construcción la cual se respetará en todos los niveles, incluyendo también el subsuelo.

Los lineamientos de las construcciones no son sólo los frontales a vía pública, deberán tomarse en cuenta las normas de restricciones frontales, posteriores y en su caso lateral conforme al los planes parciales de Desarrollo Urbano.

Artículo 28.- Es lícito permitir que el frente de un edificio se construya remetido respecto al alineamiento oficial, con el fin de construir partes salientes por razones de estética o conveniencia privada, en estos casos la línea dominante exterior del edificio debe ser paralela al alineamiento oficial, pero será facultad de la Dirección General de Obras Públicas en los casos donde el modo de edificación se defina como cerrado.

Artículo 29.- Cuando por causas de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano aprobado, quedare una construcción fuera del alineamiento oficial, no se autorizarán obras que modifiquen la parte de dicha construcción que sobresalga del alineamiento, con excepción de aquellas que a juicio de la Dirección General de Obras Públicas sean necesarias para la estricta seguridad de la construcción.

Artículo 30.- La Dirección General de Obras Públicas negará la expedición de constancias de alineamientos y números oficiales a predios situados frente a vías públicas no autorizadas pero establecidas sólo de hecho si no se ajustan a la planificación oficial o no satisfacen las condiciones reglamentarias.

Artículo 31.- Un alineamiento oficial podrá ser modificado o anulado como consecuencia de nuevos proyectos aprobados por los organismos competentes, sobre la planificación urbana del municipio, de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO X

DE LAS RESTRICCIONES A LA EDIFICACIÓN

Artículo 32.- Los proyectos para edificación deberán ajustarse a las disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, planes que de éste se deriven y de los planes y ordenamientos asociados a la gestión del desarrollo urbano.

CAPITULO XI

DE LOS ANUNCIOS.

Artículo 33.- Una vez otorgado por la Oficialía Mayor del municipio de Huejúcar, Jalisco el permiso para la colocación de un anuncio estructural con sujeción a los requisitos previstos por este reglamento, correspondiendo a la Dirección General de Obras Públicas, el aprobar y otorgar el permiso por lo que se refiere a diseño estructural y criterios de cálculo para su instalación y supervisar que la misma quede de acuerdo con los lineamientos del permiso otorgado y como consecuencia reuniendo las condiciones de seguridad necesarias.

Artículo 34.- Corresponde a la Dirección General de Obras Públicas el disponer que los anuncios queden instalados en estructuras de madera, fierro y otro material aconsejable según el caso, para la cual el solicitante deberá presentar a esta dependencia, junto con su solicitud, un proyecto detallado del anuncio a colocarse y los demás elementos que le sean requeridos para el otorgamiento del permiso, y por lo tanto será responsabilidad de la Dirección General de Obras Públicas, la inspección y vigilancia de este tipo de anuncios estructurales.

CAPÍTULO XII

DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 35.- Es obligación de quien ejecute obras al exterior (demolición, excavación, construcción, reparación, pintura, colocación de anuncios, etc.) respetar los ordenamientos establecidos en el Programa General de Obras Públicas en postes dentro de la vía Pública Municipal de Desarrollo Urbano y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y colocar dispositivos de protección o tapiales sobre la vía pública,

previa autorización de la Dirección General de Obras Públicas, la cual al a otorgarla fijará el plazo a que la misma quede sujeta conforme a la importancia de la obra y a la intensidad de tráfico.

Artículo 36.- Para la expedición de licencias, los trabajos menores de edificación, podrán realizarse sin permiso de construcción siempre y cuando no se trate de fincas ubicadas en zonas patrimoniales, de protección o fincas protegidas por el INAH, tratándose sólo de alguno de los siguientes casos:

- I. Construcción y reparación de banquetas
- II. Reparaciones, reposiciones, trabajos de mantenimiento o mejoramiento llevados al cabo en el interior de una edificación, siempre y cuando no impliquen modificaciones estructurales, de espacios interiores, del estado original de la edificación o de cambios de uso de suelo; y
- III. Amarre de cuarteaduras, arreglo de techos de azoteas o entrepisos sobre vigas de fierro, cuando en la reposición se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sean mayor de cuatro metros ni se afecten miembros estructurales importantes en planta baja; esto para obras en un solo nivel.
- IV. Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo, en construcciones hasta de los pisos, si no se afectan elementos estructurales
- V. Construcción de bardas interiores o exteriores, con altura máxima de 2.5 metros o hasta una longitud máxima de 30 metros en línea recta,
- VI. Construcción de albañales y registros
- VII. Canchas deportivas a nivel de piso y
- VIII. Banquetas en zonas o fincas patrimoniales.

Artículo 38.- La expedición de licencia de edificación que requerirá responsiva de Perito de Proyectos y Obras cuando se trate de los siguientes casos:

- I. Edificaciones nuevas o ampliaciones mayores a 30.00 metros cuadrados
- II. Cualquier ampliación o bardeo en planta alta
- III. Demoliciones
- IV. Reestructuraciones o Remodelación mayores que impliquen modificaciones de espacios interiores o apoyo, de cargas por nuevos elementos o muros, que obliguen a revisar o reforzar estructura
- V. Bardas mayores de 2.5 metros de altura o con longitud mayor a 30 metros lineales en línea recta
- VI. Construcción de albercas con profundidad mayor al 1.25 metros y con capacidad de mayor a 50 metros cúbicos

- VII. Aljibes con profundidad mayor a 2 metros y/o capacidad mayor a 8 metros cúbicos,
- VIII. Construcciones subterráneas y
- IX. Marquesinas.

Artículo 39.- Para efectos de iniciar cualquier acción urbanística será indispensable el trámite, según el caso, de los siguientes:

- I. Dictamen de usos y destinos
- II. Dictamen de Trazos, usos y Destinos; y
- III. Alineación y Número Oficial

Este trámite, a juicio de la autoridad municipal, podrá implicar la previa inspección en campo del predio a fin de verificar y validar las condiciones del mismo, así también, podrá obviarse cuando su información sea parte integral del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos.

Artículo 40.- El Dictamen de Trazos, Usos y Destinos a Alineamiento oficial tendrán vigencia de un año y deberá ratificarse después de este plazo, siempre y cuando no se obtenga la licencia correspondiente.

Artículo 41.- Será condición indispensable para otorgar una licencia de construcción, el contar con Dictamen de Trazos, Usos y Destinos o Alineamiento Oficial, con lo cual se fijarán los parámetros y las restricciones que sobre las edificaciones deben respetarse los Ordenamientos Urbanos, salvo en los casos tolerables a criterio de la Dirección General de Obras Públicas.

Artículo 42.- No se concederá permiso para la ejecución de ampliación o reparaciones ni de nuevas construcciones, en fincas y a existentes que invadan el alineamiento oficial, a menos que se sujeten de inmediato al mismo, demoliendo la parte de finca situada dentro de la vía pública y regularizando su situación, en base a la resolución de la Dirección General de Obras Públicas.

Artículo 43.- Las licencias deberán solicitarse por escrito en los formatos expedidos por la autoridad municipal y deberán estar firmadas por el propietario, con ello aceptan ser solidariamente responsables de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias en que incurran por transgresiones a este ordenamiento.

Artículo 44.- El otorgamiento de las licencias causará los derechos a que se refieran la Ley de Ingresos, en caso de que habiéndose solicitado el otorgamiento hubiere quedado pendiente de expedirse la licencia por falta de pago de tales derechos por un término mayor de 30 días hábiles. Se entenderá por parte de la Dirección General de Obras

Públicas, por desistido el interesado de la solicitud de licencia de construcción, para todos los efectos legales

Artículo 45.- Sólo hasta que propietario haya obtenido y tenga en su poder la licencia, y los planos aprobados, deberá iniciarse la construcción

Artículo 46.- Toda edificación efectuada con invasión del alineamiento oficial o bien de las limitaciones establecidas en los Ordenamientos Urbanos, conocidas como restricciones o servidumbres, deberán ser demolidas por el propietario del inmueble invasor dentro del plazo que señale la Dirección General de Obras Públicas. En caso de que llegado este plazo que señale la Dirección General de Obras Públicas efectuará la misma y pasara relación de su costo a la Tesorería Municipal, para que ésta proceda coactivamente al cobro que esta haya originado.

Son responsables por la transgresión a este artículo y como consecuencia al pago de acuerdo a la Ley de Ingresos de las sanciones que se impongan y de las prestaciones que se reclamen, el propietario de la obra y en caso de que sean éstos varios, serán solidariamente responsables todos ellos.

Artículo 47.- En fincas ya construidas donde hubiese existido un cambio entre el alineamiento original y el actual, y donde se compruebe que su construcción original fue realizada en norma, no deberá obligarse a cambiar su situación original y podrá tramitar modificaciones respetando el alineamiento original, aunque deberá cumplir con el resto de los parámetros según la reglamentación actual o la que designe la Dirección General de Obras Públicas.

Artículo 48.- En fincas ya construidas que tengan necesidad de modificaciones, ampliaciones o remodelaciones, donde se compruebe que las condiciones del entorno urbano hayan creado situaciones de hecho, diferentes, donde se compruebe que las condiciones el entorno urbano hayan creado situaciones de hecho, diferentes a las manifestadas en el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos, podrán mediante estudio de justificación procedentes, solicitar un tratamiento especial a la Dirección General de Obras Públicas, debiendo acatar en su caso, las disposiciones, normas y restricciones ahí señaladas, así como el pago de los derechos por regularización en su caso.

Artículo 49.- Para hacer modificaciones al proyecto original, éstas se deberán presentar para conocimiento de la Dirección General de Obras Públicas y deberán sujetarse al mismo y superficie del proyecto autorizado y durante el tiempo de vigencia de la licencia. Todo cambio deberá respetar el presente reglamento y las restricciones y especificaciones del Dictamen y Alineamiento y en caso de no cumplirse se aplicarán las sanciones correspondientes.

Artículo 50.- Los cambios en proyectos que impliquen aumento de superficie, no deberán efectuarse en tanto no se tramite el cambio de proyecto y el pago de los derechos correspondientes. Todo cambio deberá respetar el presente reglamento y las restricciones y especificaciones del dictamen y alineamiento y en caso de no cumplirse se aplicaran las sanciones correspondientes.

Artículo 51.- Las obras que se encuentran terminadas que no tramitaron su licencia, deberán obtenerlas para regularizar la situación de las mismas. Para su obtención, el interesado deberá llenar los mismos requisitos que para las construcciones nuevas. Para edificaciones de más de cinco años, en zonas regularizadas y no cuenten con multas requerimientos previos, sólo pagarán derechos de acuerdo a lo que señale la Ley de Ingresos. En caso de edificaciones menores a cinco años, se pagarán derechos más las multas correspondientes de acuerdo a la Ley de Ingresos.

CAPÍTULO XIII

DE LOS CRITERIOS Y REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 52.- Para efectos de conocer la utilización y destino en un predio urbanizar, será necesario obtener el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos, el cual deberá respetar los ordenamientos urbanos establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Artículo 53.- Para obtener la licencia de urbanización y para la elaboración de un Plan Parcial de Urbanización, será necesario el trámite de Dictamen de Trazos, Usos y Destinos específicos.

Artículo 54.- Para autorizar desarrollos urbanos mayores a una hectárea, será requisito la elaboración del Plan Parcial de Urbanización de acuerdo con lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano, y además se deberá tramitar el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos.

Artículo 55.- Una vez aprobado el Plan Parcial de Urbanización por el Ayuntamiento, deberá elaborarse el proyecto definitivo de urbanización de acuerdo con lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano, observando las normas técnicas de diseño urbano, ingeniería urbana e ingeniería vial, señaladas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

Artículo 56.- Toda obra de urbanización, deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y con los ordenamientos urbanos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Artículo 57.- Habiendo sido aprobado el proyecto definitivo de urbanización por parte de la Dirección General de Obras Públicas, este podrá emitir la licencia de urbanización una vez que se haya enterado el pago de los derechos respectivos, de acuerdo a la Ley de Ingresos.

Artículo 58.- Para la autorización de subdivisiones o relotificaciones, será requisito el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos, el cual indicará la normatividad a la cual deberá sujetarse. Una vez aprobado y mediante el pago de los derechos correspondientes se obtendrá la licencia.

Artículo 59.- Para autorización de régimen de condominio, será requisito el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos, el cual indicará la normatividad a la cual deberá sujetarse. Una vez aprobado y mediante el pago de los derechos correspondientes se obtendrá la licencia.

CAPÍTULO III

VIGENCIAS, REFRENDOS, SUSPENSIONES Y REINICIOS

Artículo 60.- La Vigencia de las licencias de construcción que expida la Dirección General de Obras Públicas, estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutarse, en el entendido de que el tiempo otorgado no será mayor a 24 meses.

Antes de concluir la vigencia de la licencia, se podrá solicitar prórroga. La suma de plazos otorgados de la vigencia original mas la prórrogas no excederán de 24 meses.

Artículo 61.- Terminado el plazo para construir, señalado en la licencia de una obra sin que ésta se haya concluido, para continuarla deberá solicitarse refrendo para estar vigente y cubrirá los derechos correspondientes a la Ley de Ingresos

Artículo 62.- Para suspender los trabajos de una obra durante la vigencia de la licencia, se deberá dar aviso de suspensión a la Dirección General de Obras Públicas. En caso de no respetar la suspensión, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, y se anulará la suspensión otorgada.

La suma de plazos de suspensión de una obra será máximo de 2 años, después de lo cual deberá tramitarse una nueva licencia.

CAPÍTULO IV

DE LA AUTOCONSTRUCCION

Artículo 63.- Con el fin de facilitar los trámites para la construcción e viviendas construidas por sus mismos propietarios, la Dirección General de Obras Publicas cuenta con el Programa de Autoconstrucción, el cual para cualquier trámite relacionado debe contar con las siguientes características

- I. Las licencias de autoconstrucción podrán expedirse sólo a personas físicas que pretendan ejecutar la obra por si mismo, que demuestren única propiedad en zona popular debidamente regularizada, debiendo comprobar en estudio socioeconómico, ingresos no mayores a 4 salarios mínimos vigentes de la zona
- II. Podrán ser elaborados in costo en la Dirección General de Obras Pública, siempre y cuando así lo justifique el estudio socioeconómico, de no ser así se cobrará el mismo de acuerdo a la Ley de Ingresos, o si lo prefiere el interesado presentar el plano y a elaborado, cualquiera que fuera el caso deberá cumplir con los requisitos que marque este reglamento, así como el de Ingeniería Sanitaria
- III. Toda licencia por autoconstrucción deberá ser firmada por la Dirección General de Obras Públicas, debiendo ser sólo para casas habitación y podrán expedirse en los siguientes casos:
 - a) Para primera etapa, vivienda nueva: por una superficie no mayor a 75.00 metros cuadrados de construcción
 - b) Para etapas posteriores, ampliación o reparación; por una superficie no mayor a 40.00 metros cuadrados de construcción y
 - c) Podrán regularizarse obras bajo este rubro aún teniendo infracciones hasta 75.00 metros cuadrados de construcción
- IV. La vigencia de toda licencia expedida bajo este rubro deberá ser por tiempo indefinido, por lo cual la Dirección General de Obras Públicas hará supervisión constante tanto de cambios de proyecto, como de la calidad de los trabajos y seguridad.
- V. Las bajas serán expedidas sin costo por la Dirección General de Obras Públicas cuando la obra esté en condiciones de ser habilitada y se haya construido respetando el proyecto autorizado con calidad y resistencia suficiente; y
- VI.- Se cancelará la licencia de autoconstrucción en el caso de que no sea respetado el proyecto autorizado, o bien por darle a la finca un uso que no sea el de casa habitación, o por excedencias en la construcción y se deberá tramitar una nueva licencia por la vía normal, además de hacerse el propietario acreedor a las infracciones correspondientes.

CAPITULO XIV
DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y VECINAL EN MATERIA DE
DESARROLLO URBANO.

Artículo 64.- La participación ciudadana y vecinal en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de la gestión del desarrollo urbano se ejercerá, en el ámbito de la competencia del municipio de Huejúcar , por el Ayuntamiento y las asociaciones de vecinos simples u organizadas en uniones o federaciones debidamente constituidas, reconocidas y autorizadas por este Ayuntamiento de conformidad con la Ley de Gobierno y Administración Pública para el Estado de Jalisco; las cuales serán consideradas organismos públicos de participación ciudadana, vecinal y de consulta de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Artículo 65.- En todo momento, dos asociaciones vecinales tendrán el derecho a ser convocadas para integrar el Consejo de Colaboración Municipal. Igualmente podrán ser propuestas al Ayuntamiento por el propio Consejo de Colaboración, para que formen parte de este último, cualquiera que sea regular y que en atención a sus características particulares, sea relevante para los fines del desarrollo urbano de la comunidad, cuya autorización estará a juicio y aprobación del Ayuntamiento.

Artículo 66.- La consulta pública es de interés general, público y de carácter permanente, y se instrumentará bajo la responsabilidad primordialmente del Ayuntamiento y de las demás autoridades señaladas como competentes en la referida Ley de Desarrollo Urbano. Dicha consulta consistirá de dos etapas:

I.- De información y capacitación a los vecinos agremiados en las asociaciones o federaciones a las que se dirija la consulta, respecto de la temática a tratar en la misma, con el objeto de preparar técnicamente y de manera específica a éstos, para que estén en posibilidades de emitir sus opiniones y propuestas en la materia.

II.- De recepción, análisis y, en su caso, incorporación de las opiniones y propuestas vecinales a los proyectos de planes parciales.

Artículo 67.- Las asociaciones de vecinos o las uniones o federaciones que los agremien, por conducto de sus órganos directivos respectivos, podrán organizarse para promover el desarrollo urbano y participar en el ordenamiento territorial correspondiente a su colonia, barrio, zona o centro de población, mediante las propuestas concretas para la elaboración, revisión, aclaración, modificación y evaluación de los planes parciales para el espacio territorial de su competencia; los cuales habrán de proponerse al Ayuntamiento conforme a los lineamientos de los programas y planes municipal de desarrollo urbano y demás ordenamientos aplicables, y con sujeción al procedimiento señalado en los artículos siguientes.

Artículo 68.- Para la elaboración, revisión, aclaración y modificación y, en su caso, aprobación de cualquier plan parcial correspondiente a una colonia, barrio, zona o centro de población de este municipio, que se proponga por la organización vecinal competente con motivo de una consulta pública o a iniciativa propia, se estará al siguiente procedimiento:

I.- La publicación de la convocatoria pública respectiva deberá realizarse en un lugar visible de la sede de la asociación vecinal correspondiente, así como en un diario de amplia circulación en el municipio.

II.- La instrumentación y ejecución de la capacitación vecinal prevista en la primera etapa de la consulta pública, será realizada por el Ayuntamiento:

III.- El Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica que designe, coordinará la elaboración del proyecto preliminar de los planes parciales, ordenando realizar los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Ayuntamiento relacionadas con las actividades objeto del plan parcial, el que una vez terminado, someterá a la consulta pública particular y general, una vez que se hubiere abierto la segunda etapa de la consulta convocada.

IV.- Dentro de los veinte días naturales siguientes al término de los cursos de información y capacitación vecinal, el Ayuntamiento hará las consultas de dichos proyectos preliminares de los planes con los titulares y habitantes de inmuebles, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación del plan o a las acciones urbanísticas propuestas o solicitadas, para que éstos dentro de un término igual emitan por escrito sus observaciones y proposiciones concretas.

V. Formulado el proyecto preliminar oficial de plan parcial de que se trate, se remitirá un ejemplar al Gobernador del Estado, otros tantos a la Secretaría de Desarrollo Urbano y al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, y uno más al Consejo de Colaboración Municipal para los efectos de que promuevan su consulta pública general; y otros a la Universidad de Guadalajara y a otra institución universitaria local, para que éstas y los anteriores organismos, comuniquen al Ayuntamiento sus comentarios y propuestas por escrito, en el plazo de veinte días naturales a partir de su recepción. Si en el término antes previsto, no se formular en los comentarios y propuestas, se entenderá que dichas entidades aprueban favorablemente el contenido del mismo.

VI. Después de concluido el periodo de información y capacitación, y una vez abierta la segunda etapa de la consulta, la organización vecinal presentará la solicitud correspondiente dirigida al Ayuntamiento, con sus propuestas específicas por escrito para que se integren al proyecto definitivo, por conducto de la directiva o representación legal de la asociación o federación respectiva.

VII. El Ayuntamiento aprobará se elabore el plan parcial preliminar correspondiente o su revisión o aclaración, tomando en consideración las propuestas realizadas en la solicitud por los organismos de participación ciudadana y vecinal, así como las observaciones y propuestas formuladas por los organismos y universidades participantes con motivo de la consulta pública general prevista en la fracción V que antecede.

VIII. En su caso, recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto preliminar de plan parcial definitivo; el ayuntamiento entregará a las asociaciones correspondientes con, cuando menos, quince días naturales de anticipación a la fecha de la sesión de cabildo en la que haya de proponerse su aprobación, una copia fiel certificada por él, de dicho proyecto preliminar que contenga la totalidad de las propuestas procedentes adicionadas al mismo, con el objeto de que dichas asociaciones tengan la certeza de cuáles y bajo qué criterio fueron incorporadas.

IX. Las respuestas del Ayuntamiento respecto a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto preliminar deberán fundamentarse y estarán a disposición de los interesados en las oficinas de la dependencia municipal, en los términos que establezca el Ayuntamiento, por un plazo no menor de quince días, para que formulen las inconformidades aludidas en la fracción siguiente.

X. En caso de inconformidad vecinal fundada, por error u omisión contenida en los planes parciales, en cualquiera de los supuestos de las dos fracciones anteriores, los vecinos podrán, hasta antes de su aprobación por el Ayuntamiento, dirigir por escrito al Ayuntamiento la corrección procedente.

Correcciones que la autoridad municipal habrá de estudiar y analizar, con el objeto de aplicarlas en el caso de que efectivamente procedan. Siempre que procediese alguna corrección se realizará al proyecto preliminar, debiendo repetir el Ayuntamiento el procedimiento previsto en la fracción VIII que antecede.

XI.- El proyecto preliminar definitivo ya ajustado se someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento que se relacionen con las actividades previstas en el mismo; una vez dictaminado el proyecto del plan, se presentará en sesión plenaria de Ayuntamiento para su análisis y aprobación, en su caso.

Artículo 69.- El carácter permanente de la consulta pública de los planes parciales será prioritario para el Ayuntamiento, por lo cual será obligatorio para el Ayuntamiento municipal destinar anualmente dos sesiones plenarias con carácter de abiertas a la participación ciudadana, exclusivamente para la revisión, evaluación y presentación de solicitudes ciudadanas para la convocatoria municipal de las consultas públicas de los planes parciales. Sesiones de cabildo que serán programadas para verificarse en los meses de febrero y agosto de cada año.

Artículo 70.- Las asociaciones vecinales regulares, reconocidas y autorizadas por el Gobierno Municipal en los términos de las disposiciones del capítulo I del presente reglamento, por conducto de su representación legal y en los términos del procedimiento mencionado en el siguiente artículo, podrán emitir su opinión sobre la conveniencia o no, de la autorización que otorgue el Ayuntamiento con relación a la determinación de usos y destinos del suelo, así como respecto de la urbanización del suelo, comprendiendo también la transformación del suelo rural a urbano; los cambios de utilización, las subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; las demoliciones totales o parciales y la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano; y en general toda acción urbanística pública o privada en las diversas modalidades previstas en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, que se pretenda autorizar por la administración pública del municipio, siempre que afecte de manera particular al ámbito territorial de la competencia de la asociación vecinal.

Artículo 71.- Las bases del procedimiento a que se hace alusión en el artículo precedente, serán las siguientes:

I.- Toda autorización solicitada al Ayuntamiento, para la realización de una acción urbanística, cualquiera que sea su tipo, o bien de la proposición de una acción urbanística pública o de la determinación de los usos y destinos o de trazos, usos y destinos específicos, correspondientes a una colonia, barrio, zona o centro de población; deberá de hacerse del conocimiento de la asociación vecinal interesada y competente en el ámbito territorial de que se trate, mediante notificación personal, previamente a su autorización y dentro de los quince días naturales que sigan a la solicitud o propuesta gubernamental, con el objeto de que la agrupación vecinal respectiva se manifieste fundada y razonadamente, de ser posible de manera técnica y documental, a favor o en contra con los términos de la misma dentro de los ocho días naturales siguientes al de su notificación.

La coordinación de todas las relaciones, incluyendo las que tengan que ver con el procedimiento consultivo contenido en el presente artículo, entre el Ayuntamiento y las asociaciones reconocidas por aquel, se llevarán a cabo por conducto de la dependencia municipal expresamente determinada por el propio Ayuntamiento para este fin.

II.- Sí al vencimiento del término concedido al organismo vecinal en cuestión, para que manifieste lo que a su derecho convenga, éste no emite a través de su representación legal, por escrito, la comunicación correspondiente dirigida al Ayuntamiento, en la cual contenga sus observaciones y argumentos, y, en su caso, demás anexos documentales y técnicos; se entenderá que dicho organismo consiente tácitamente por omisión y sin oposición a cualquier determinación que se tome al respecto de la solicitud.

III.- En su caso, recibidas las observaciones de la directiva de la asociación, se analizarán las procedentes, para valorarlas sustancialmente y determinar lo que corresponda dentro del término de 20 días naturales contados a partir de la fecha en que conste la recepción de la comunicación descrita en el punto anterior, o en su defecto a partir de la fecha en que venza el término de ocho días naturales obsequiado a la agrupación interesada.

CAPÍTULO XV DE LA INSPECCIÓN Y CONTROL DE OBRAS.

Artículo 72.- Es obligación de la Dirección General de Obras Públicas el intervenir en cualquier momento durante la ejecución de una obra, el investigar si los trabajos se efectúan ajustados al proyecto, especificaciones, normas de calidad, y procedimientos de construcciones fijados en la licencia para la obra de que se trata.

Artículo 73.- Para el fin de hacer cumplir las disposiciones del presente ordenamiento, la Dirección General de Obras Públicas usará de los inspectores que nombrados por el Ayuntamiento se encarguen de la inspección de obras en las condiciones previstas por este reglamento. Los inspectores, previa identificación, podrán entrar en edificios desocupados o en construcción para los fines de inspección y mediante orden escrita y fundada de la Dirección General de Obras Públicas, podrá penetrar en edificios habitados exclusivamente para el cumplimiento de la orden mencionada, satisfaciendo en su caso los requisitos constitucionales necesarios. El visitado por su parte tendrá la obligación de permitirle el acceso al lugar de que se trate.

Artículo 74.- La bitácora oficial de la obra que registra el proceso de la misma, deberá ser firmada por los inspectores anotando la fecha de su visita y las observaciones que se hagan.

CAPÍTULO XVI DE LAS CLAUSURAS Y TERMINACIÓN DE OBRAS.

Artículo 75.- La Dirección General de Obras Públicas deberá ordenar la inmediata suspensión de actividades y en su caso la clausura de la obra por trabajos efectuados sin la licencia de construcción o habitabilidad correspondiente o sin ajustarse a los planos y especificaciones aprobadas en la misma, o de manera defectuosa, o con materiales diversos de los que fueron motivo de la aprobación, sin perjuicio de que pueda conceder licencias a solicitud del constructor, fijando plazos para corregir las deficiencias que motiven la suspensión. Previa audiencia del interesado y vencido un plazo sin haberse

ejecutado la corrección de las deficiencias, se ordenará la demolición de lo irregular por cuenta del propietario y la sanción correspondiente.

Artículo 76.- Podrá ordenarse la suspensión o clausura de una obra por las siguientes causas:

I.- Por haberse incurrido en falsedad en los datos consignados en las solicitudes de licencia.

II.- Por omitirse en las solicitudes de licencia la declaración de que el inmueble está sujeto a disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos o históricos.

III.- Por carecer en la obra de bitácora oficial, a que se refiere este ordenamiento o porque en la misma aún habiéndola, carezca de los datos necesarios.

IV.- Por estarse ejecutando sin licencia una obra para la que sea necesaria aquélla.

V.- Por ejecutarse una obra modificando el proyecto, las especificaciones o los procedimientos aprobados.

VI.- Por ejecutarse la obra sin las debidas precauciones y con peligro de la vida o seguridad de las personas o propiedades.

VII.- Por no enviarse oportunamente a la Dirección General de Obras Públicas los informes y datos que preceptúa este reglamento.

VIII.- Por impedirse u obstaculizarse al personal de la Dirección General de Obras Públicas el cumplimiento de sus funciones.

IX.- Por usarse una construcción o parte de ella sin haberse terminado ni obtenido la autorización de uso; o por usarse en un uso distinto del señalado en la licencia de construcción; y

X.- Por ejecutar obras o trabajos de construcción que causen daños o molestias a los vecinos.

Artículo 77.- Podrá decretarse la clausura de una obra ejecutada en los siguientes casos:

I.- Por haberse ejecutado la obra sin licencia, por modificaciones no aprobadas al proyecto, especificaciones o procedimientos. Previa audiencia del interesado, podrá autorizarse la ocupación mediante dictamen pericial que establezca la posibilidad de usar la obra y habiéndose cubierto previamente todas las sanciones y obtenido la licencia correspondiente; y

II.- Por usarse una construcción o parte de ella sin autorización de uso o dándole un uso diferente para el cual haya sido expedida la licencia.

Previa comprobación de haberse cubierto las sanciones respectivas podrá autorizarse el uso siempre que el mismo no resulte un peligro para las personas y las cosas.

Artículo 78.- Recibida la manifestación de terminación de obra, en un plazo no mayor de siete días hábiles la Dirección General de Obras Públicas realizará la inspección correspondiente para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia de construcción respectiva, comparando lo ejecutado con los planos de proyecto y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la licencia de construcción. En caso procedente, se otorgará la licencia de habitabilidad, previo pago de los derechos correspondientes, constituyéndose desde este momento el propietario, como responsable de la operación y mantenimiento de la edificación a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene.

Si como resultado de la inspección y el cotejo de la documentación correspondiente, apareciera que la obra no se ajustó a las normas, restricciones y licencia autorizadas, la Dirección General de Obras

Públicas aplicará las sanciones correspondientes y ordenará al propietario, efectuar las modificaciones que fuesen necesarias y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la propia dependencia, no se autorizará el uso y ocupación de la edificación.

Artículo 79.- Requerirán licencia de habitabilidad, todas aquellas edificaciones nuevas o ampliaciones mayores a 30 metros cuadrados.

Artículo 80.- Será requisito indispensable para obtener la licencia de habitabilidad el cumplimiento, según lo señalado en el artículo anterior, de:

I.- La ejecución de la obra en los términos de lo autorizado constatado por el supervisor de la autoridad municipal.

II.- La ejecución dentro de la tolerancia marcada por este reglamento.

III.- La regularización del pago de diferencias por excedencias de áreas.

IV.- Las correcciones o modificaciones al proyecto marcadas por la autoridad; y

V.- El pago de sanciones correspondientes.

Artículo 81.- Toda construcción nueva deberá tramitar su licencia de habitabilidad dentro de los treinta días siguientes a la terminación de la vigencia de su licencia de construcción, de no ser así deberá refrendar la licencia, hasta el tiempo que tramite su habitabilidad y cubrirá los costos de acuerdo a la Ley de Ingresos.

Artículo 82.- Recibida la manifestación de la terminación de una construcción, la Dirección General de Obras Públicas previa inspección, autorizará la ocupación y uso de la misma.

Artículo 83.- Recibida la manifestación de terminación de obra, la Dirección General de Obras Públicas realizará la inspección correspondiente para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia de edificación respectiva, comparando lo ejecutado con los planos de proyecto y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la licencia de edificación. Una vez cumplido lo anterior, se procederá a la entrega de la obra por parte del urbanizador y a la recepción de la misma por parte de la autoridad municipal, a través de un acta de certificación de hechos ante notario público, constituyéndose desde este momento la autoridad municipal, como responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización. La Dirección General de Obras Públicas, permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las restricciones y condiciones marcadas en dictámenes, normas de este reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias.

Si como resultado de la inspección y el cotejo de la documentación correspondiente, apareciera que la obra no se ajustó a las normas, restricciones y licencia autorizada, la Dirección General de Obras Públicas aplicará las sanciones correspondientes y ordenará al urbanizador efectuar las modificaciones que fuesen necesarias y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la propia autoridad, las obras no serán recibidas.

Artículo 84.- Será requisito indispensable para las obras de urbanización, el otorgar por parte del urbanizador, una fianza equivalente al 10% del costo de urbanización con el fin de garantizar los vicios ocultos de las obras, por un plazo de 2 años a partir de la fecha de recepción.

CAPÍTULO XVII DEL RECURSO DE REVISIÓN.

Artículo 85.- Se entiende por recurso administrativo, todo medio de impugnación de que disponen los particulares que a su juicio se consideren afectados en sus derechos o intereses, por un acto de la administración pública, para obtener de la autoridad administrativa una revisión del propio acto, con la finalidad de que lo revoque, modifique o lo confirme según el caso.

Artículo 86.- El recurso de revisión procederá en contra de los acuerdos dictados por el Presidente Municipal o por los servidores públicos en quien éste haya delegado facultades, relativas a la calificación y sanción por las faltas a las disposiciones a este reglamento.

Artículo 87.- El recurso de revisión será interpuesto por el afectado, dentro del término de cinco días siguientes al que hubiese tenido conocimiento del acuerdo o acto que se impugne.

Artículo 88.- El escrito de presentación del recurso de revisión deberá contener:

I.- Nombre y domicilio del solicitante y en su caso de quien promueva en su nombre.

II.- La resolución o acto administrativo que se impugna.

III.- La autoridad o autoridades que dictaron el acto recurrido.

IV.- La constancia de notificación al recurrente del acto impugnado o, en su defecto, la fecha en que bajo protesta de decir verdad manifieste el recurrente que tuvo conocimiento del acto o resolución que impugna.

V.- La narración de los hechos que dieron origen al acto administrativo que se impugna.

VI.- La exposición de agravios; y

VII.- La enumeración de las pruebas que ofrezca.

En la tramitación de los recursos serán admisibles toda clase de pruebas, excepto la confesional mediante la absolución de posiciones a cargo de los servidores públicos que hayan dictado o ejecutado el acto reclamado; las que no tengan relación con los hechos controvertidos y las que sean contrarias a la moral y al derecho.

En el mismo escrito deberán acompañarse los documentos probatorios, en caso contrario, si al examinarse el recurso se advierte que no se adjuntaron los documentos señalados en este artículo, la autoridad requerirá al recurrente para que en un término de tres días los presente, apercibiéndolo de que en caso de no hacerlo se desechará de plano el recurso o se tendrán por no ofrecidas las pruebas según corresponda.

Artículo 89.- El recurso de revisión será presentado ante el Síndico del Ayuntamiento quién deberá integrar el expediente respectivo y presentarlo, a través de la Secretaría General, a la consideración de los integrantes del Ayuntamiento junto con el proyecto de resolución del mismo, proyecto que confirmará, revocará o modificará el acuerdo impugnado en un plazo no mayor de quince días.

CAPÍTULO XVIII DE LA SUSPENSIÓN DEL ACTO RECLAMADO.

Artículo 90.- Procederá la suspensión del acto reclamado, si así es solicitado al promoverse el recurso y existe a juicio de la autoridad que resuelve sobre su admisión, apariencia de buen derecho y peligro en la demora a favor del proveniente, siempre que al concederse, no se siga un perjuicio al interés social ni se contravengan disposiciones de orden público.

Si la resolución reclamada impuso una multa, determinó un crédito fiscal o puede ocasionar daños y perjuicios a terceros, debe garantizarse debidamente su importe y demás consecuencias legales como requisito previo para conceder la suspensión, en la forma y términos indicados en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

CAPÍTULO XIX DEL JUICIO DE NULIDAD.

Artículo 91.- En contra de las resoluciones dictadas por la autoridad municipal al resolver el recurso, podrá interponerse el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco. Artículos transitorios.

Primero.- Se deroga todas las disposiciones reglamentarias que contravengan lo dispuesto por este reglamento.

Segundo.- El presente reglamento entrará en vigor el tercer día de su publicación en la Gaceta Municipal.