

REGLAMENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE CONSTANCIAS, PERMISOS, LICENCIAS, Y AUTORIZACIONES PARA LA REALIZACIÓN DE ACCIONES URBANAS EN EL MUNICIPIO DE TORREÓN, COAHUILA

**Aprobado en la Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria celebrada el día 27 de abril
de 2004 en el décimo primer punto de la orden del día**

Capítulo Primero Disposiciones generales

Sección Primera Objeto y Autoridades

Artículo 1º. El presente Reglamento es de orden público y de aplicación general en el Municipio de Torreón, Estado de Coahuila de Zaragoza.

Artículo 2º. El Reglamento tiene por objeto establecer los requisitos, plazos y procedimientos que deberán seguir las personas físicas y morales de derecho público y privado para la obtención y renovación de constancias, permisos, licencias, y autorizaciones para la realización de acciones urbanas dentro del territorio del Municipio.

Artículo 3º. Con la finalidad de fomentar y preservar el desarrollo urbano ordenado, el orden público, la paz social y garantizar la integridad física, la seguridad y la salud de los habitantes y sus bienes, toda acción urbana o construcción que se realice en el Municipio de Torreón, Coahuila, requerirá de previa constancia, licencia, permiso, o autorización, de conformidad con las señaladas en el artículo 4º del presente Reglamento.

Artículo 4º. Las constancias, permisos, licencias, y autorizaciones materia del presente instrumento son las siguientes:

- I. La Constancia de Uso del Suelo.
- II. La Licencia de Funcionamiento.

- III. El Permiso Temporal de funcionamiento.
- IV. La Licencia de Construcción para Edificación o Ampliación de Vivienda por Autoconstrucción hasta de 60 metros cuadrados de superficie.
- V. La Licencia Única de Construcción.
- VI. El Permiso para inicio de edificaciones.
- VII. La Licencia de Anuncios Publicitarios y de Identificación.
- VIII. La Licencia de Construcción, Excavación en la Vía Pública, o Instalaciones en los Espacios Públicos.
- IX. La Licencia de Demolición.
- X. La Licencia de Alineamiento y Número Oficial.
- XI. La Constancia de Terminación de Obra.
- XII. La Autorización de Subdivisión de Inmuebles.
- XIII. La Autorización de Fusión de Inmuebles.
- XIV. La Autorización de Relotificación de Inmuebles.
- XV. La Autorización de Fraccionamientos.
- XVI. La Autorización para la Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio.

Dichas constancias, permisos, licencias, y autorizaciones se otorgarán o negarán de conformidad con el presente Reglamento, con la Ley, con la Ley del Equilibrio, con el Reglamento de construcciones, con los planes y programas de desarrollo urbano vigentes en el Municipio y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 5º. Las autoridades responsables de la aplicación del presente Reglamento son:

- 1. El Ayuntamiento.
- 2. El Presidente Municipal.
- 3. El Director General de Urbanismo.
- 4. El Director General de Fomento Económico y Modernización.

Artículo 6º. Las constancias, los permisos, las licencias, y las autorizaciones a que se refiere el artículo 4º del presente Reglamento, las autorizará el Director General de Urbanismo del Municipio, y podrán ser gestionadas a través de la Ventanilla Universal.

Artículo 7º. Las constancias, permisos, licencias, o autorizaciones son intransferibles, por lo que no se podrán utilizar en un domicilio distinto por virtud de que únicamente amparan al titular, de acuerdo al objeto para el que se otorgó.

Las constancias, permisos, licencias, y autorizaciones se podrán expedir por medios electrónicos.

Artículo 8º. La Dirección General de Urbanismo podrá iniciar de oficio el procedimiento de cancelación cuando las constancias, permisos, licencias, o autorizaciones se hayan obtenido con información o documentos falsos o alterados, o sin haber cumplido con los requisitos que se establece este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 9º. El titular de una constancia, permiso, licencia, o autorización, en forma general tiene las siguientes obligaciones:

- I. Destinar la constancia, permiso, licencia, o autorización para el fin otorgado;
- II. Tener a la vista el oficio de constancia, permiso, licencia, o autorización que le fue otorgado, el cual deberá estar en el domicilio señalado en dicho documento;
- III. Respetar en su caso, las observaciones, salvedades y las restricciones que la autoridad le haya señalado;
- IV. Permitir a los inspectores e interventores municipales el acceso al inmueble previa identificación oficial vigente para verificar el cumplimiento de las formas contenidas en este Reglamento;
- V. Dar aviso inmediato a las autoridades competentes en caso de que exista algún peligro en la construcción;
- VI. Cumplir además, con las disposiciones específicas que para cada constancia, licencia, permiso, o autorización, se señalen en este Reglamento.

Sección Segunda

Definiciones

Artículo 10. Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

- I. **Actividad complementaria**, aquella que siendo compatible con el giro principal, representa menos ingresos que la actividad preponderante y tiene como finalidad prestar un servicio integral.

- II. **Actividad preponderante**, aquella que reporta al establecimiento la mayor cantidad de ingresos.
- III. **Acción urbana**, el acondicionamiento del territorio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de la infraestructura, el fraccionamiento, la fusión, la subdivisión, la relotificación de la propiedad, el cambio de régimen al de condominio, así como la edificación, reconstrucción, remodelación, demolición, ampliación y funcionamiento de las edificaciones y construcciones y demás procesos tendientes a la transformación, del uso o aprovechamiento del suelo en el territorio del Municipio.
- IV. **Alineamiento y Número Oficial**, **Alineamiento** es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planes y programas de desarrollo urbano del Municipio. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano. **Número Oficial** es la asignación de un número, par o impar, a un predio en sentido progresivo, referido al sistema de ejes rectores, para facilitar su localización e identificación.
- V. **Asentamiento Humano**, el establecimiento de un conglomerado de personas con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área territorial físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.
- VI. **Ayuntamiento**, el Republicano Ayuntamiento del Municipio de Torreón, Coahuila.
- VII. **Bitácora**, el libro foliado y encuadernado, donde se asientan todas las incidencias de la construcción.
- VIII. **Camellón**, la franja separadora entre dos cuerpos de una vialidad.
- IX. **Centro de Población**, las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente, se provea para la fundación de los mismos.
- X. **Código Municipal**, el Código Municipal para el Estado de Coahuila.
- XI. **Comisión de Directores**, Comisión de Directores y Corresponsables.

- XII. **Condominio**, el régimen de propiedad de un inmueble, que cuenta con unidades de propiedad individual susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, y que cuenta con elementos o partes comunes, necesarios para su adecuado uso y disfrute. Sobre tales unidades existe un inseparable derecho de copropiedad.
- XIII. **Conjuntos Habitacionales**, la construcción de infraestructura y viviendas, ejecutadas en las subdivisiones o fraccionamientos de predios por entidades de los sectores público, social o privado.
- XIV. **Conjunto Urbano**, la modalidad de acción urbana, en un polígono determinado, donde se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos del suelo.
- XV. **Consejo Municipal de Desarrollo Urbano**, el Órgano de colaboración integrado por representantes de los sectores público, social y privado de la comunidad, que será auxiliar del Municipio en la planeación urbana.
- XVI. **Constancia de Uso del Suelo**, es el documento donde se señalan los usos o destinos de áreas y predios permitidos, condicionados o prohibidos con base en la zonificación prevista en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano.
- XVII. **Construcción**, acción o efecto de fabricar, erigir o edificar cualquier tipo de obra civil.
- XVIII. **COS**, Coeficiente de Ocupación del Suelo, factor por el cual debe multiplicarse el área total del predio, para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural, que debe ocupar una construcción.
- XIX. **CUS**. Coeficiente de Utilización del Suelo, factor por el cual debe multiplicarse el área total del predio, para determinar los metros cuadrados máximos de construcción que se pueden alojar en un predio, en él se cuantifican todas las áreas techadas.
- XX. **Demolición**, acción de derribar parcial o totalmente un edificio o construcción.
- XXI. **Desarrollo Urbano**, el conjunto de acciones y medidas jurídicas, técnicas, administrativas, económicas y sociales, encaminadas al mejoramiento y crecimiento humano de los centros de población.
- XXII. **Destino**, los fines públicos a que podrá dedicarse determinada área o predio a partir de un Plan o Programa de desarrollo urbano.
- XXIII. **Dictamen de Ecología Municipal**, inspección, vigilancia y aplicación de las medidas necesarias para el cumplimiento de las

disposiciones establecidas en el Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Torreón, Coahuila.

- XXIV. **Dictamen de Salud Municipal**, inspección, vigilancia y aplicación de las medidas necesarias para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento de Salud y Asistencia Social para el Municipio de Torreón, Coahuila.
- XXV. **Dictamen de Protección Civil**, inspección, vigilancia y aplicación de las medidas necesarias para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en las acciones, principios, normas, políticas y procedimientos, tendientes a disminuir o eliminar riesgos o altos riesgos, así como para evitar desastres, e impedir su impacto destructivo sobre la vida, la salud, bienes de las personas, la planta productiva y los servicios públicos.
- XXVI. **Director**, el Director General de Urbanismo del Municipio.
- XXVII. **Director de Obras Públicas**, el Director General de Obras Públicas del Municipio.
- XXVIII. **Empresa**, una persona física o moral que pretenda desarrollar en forma permanente los giros o clases de las actividades económicas a que se refiere los anexos B, C y D del presente ordenamiento, en adelante actividades económicas.
- XXIX. **Espacio público, o Vía Pública**, los espacios abiertos urbanos que se encuentran ubicados entre los alineamientos o linderos de los predios, que por disposición legal, de autoridad competente, o por razón de servicio, se destinen al libre tránsito. Pueden ser de tres tipos:
 - a. Carreteras, calles o vialidades, incluyendo sus banquetas, guarniciones y andadores;
 - b. Plazas o espacios de encuentro; y
 - c. Parques y jardines.
- XXX. **Estudio de Impacto Urbano**. el estudio donde el promotor señala los impactos que tendrá la acción urbana para la que solicita constancia, licencia, permiso, o autorización sobre la estructura urbana, la estructura vial y las redes de infraestructura y los equipamientos. El estudio será revisado y podrá ser aprobado o negado por la Dirección General de Urbanismo. La revisión la realizarán las Direcciones de Planeación Urbana, de Administración Urbana y de Ingeniería de Tránsito y Vialidad.
- XXXI. **Folleto de Divulgación**, la reproducción impresa del plano de “usos, reservas y destinos”.

- XXXII. Fraccionamiento**, la división de un predio en lotes para la transmisión de su propiedad y que requiere el trazo o construcción de espacios públicos o una o más vías públicas.
- XXXIII. Fusión**, la integración en una sola unidad de dos o más terrenos colindantes.
- XXXIV. Giro Desregulado**, actividad económica considerada de bajo riesgo público que de conformidad con la legislación federal, estatal y municipal no requiere una autorización o permiso previo para el otorgamiento de una licencia, ni un monto de inversión específico definido por la ley especial aplicable y que no representan un riesgo por sus implicaciones para la salud, el medio ambiente y la seguridad, entre otros.
- XXXV. Giro Regulado**, actividad económica considerada de alto riesgo regulado por el informe preventivo de impacto ambiental y dictamen de protección civil.
- XXXVI. Giro Regulado Especial**, actividad económica considerada de alto riesgo regulado por que conlleva previamente la autorización de la Licencia de Alcohol y puede necesitar del informe preventivo de impacto ambiental, dictamen de protección civil.
- XXXVII. Industria Ligera**, es aquella que no maneja productos tóxicos, inflamables o radioactivos y cuenta hasta con 30 empleados.
- XXXVIII. Industria Mediana**, es aquella que maneja productos tóxicos, inflamables o radioactivos; pero que no realiza actividades altamente riesgosas y cuenta con 31 a 100 empleados. Los casos en que no se manejen productos tóxicos, inflamables o radioactivos, pero que cuenten con una población de más de 31 empleados; será facultad de la Dirección General de Fomento Económico y Modernización determinar si se clasificará dentro de la industria ligera o mediana, atendiendo a la actividad y el impacto que en materia de riesgo pudiera generar en el entorno.
- XXXIX. Industria Pesada**, es la que maneja productos tóxicos inflamables o radioactivos y cuenta con una población de más de 101 empleados. Cuando la industria realice actividades de las denominadas altamente riesgosas por las leyes en la materia, sin importar el número de empleados, siempre será considerada como industria pesada.
- XL. Informe Preventivo de Impacto Ambiental**, estudio de impacto ambiental a aquellas actividades económicas que se encuentran enmarcadas en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Coahuila y de la Ley General del Equilibrio

Ecológico y Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Impacto Ambiental.

- XXI. **Instalación**, acción o efecto de instalar en las edificaciones, en los inmuebles o en los espacios públicos, un conjunto de aparatos y conducciones de los servicios de electricidad, agua, gas.
- XLII. **Inmueble**, el suelo y las construcciones adheridas a él, todo lo que esté unido al mismo de manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo o del objeto a él adherido.
- XLIII. **Ley**, la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado.
- XLIV. **Ley del Equilibrio Ecológico**, la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado.
- XLV. **Licencia de Anuncios Publicitarios o de Identificación**, el documento expedido por el Director, por el que se autoriza a los propietarios o poseedores de un bien inmueble, para la construcción o instalación de un anuncio publicitario o de identificación.
- XLVI. **Licencia Única de Construcción**, el documento expedido por el Director, por el que se autoriza a los propietarios o poseedores de un bien inmueble, para construir, ampliar, o reparar una edificación o instalación.
- XLVII. **Licencia de Demolición**, el documento expedido por el Director, por el que se autoriza a los propietarios o poseedores de un bien inmueble, para demoler total o parcialmente una edificación o instalación.
- XLVIII. **Licencia de Construcción, Excavación en la Vía Pública, o Instalaciones en los Espacios Públicos**, es el documento expedido por el Director por el que se autoriza a las personas de derecho público, sus organismos descentralizados, sus empresas de participación estatal o sus concesionarias o a las personas de derecho privado a realizar construcciones, excavaciones o instalaciones en los espacios públicos.
- XLIX. **Límite de Centro de Población**, el polígono que envuelve las áreas que conforman un centro de población.
- L. **Licencia de Funcionamiento**, el documento oficial que conforme a las normas de este Reglamento expide el Director General de Urbanismo y el Director General de Fomento Económico y Modernización para autorizar el funcionamiento de un establecimiento comercial, industrial o de prestación de servicios.

- LI. **Límite de Zonificación**, la línea virtual, generalmente sobre ejes de calles, que delimita las zonificaciones en que se encuentra dividido un territorio, comprendido dentro del límite del centro de población.
- LII. **Lote Mínimo**, la superficie mínima en la cual podrá ubicarse una vivienda, no se permitirán subdivisiones en las que resulten áreas menores a éste.
- LIII. **Municipio**, el Municipio de Torreón, Coahuila.
- LIV. **Nomenclatura Oficial**, relación de las nominaciones de vías públicas, desarrollos urbanos, jardines y plazas.
- LV. **Nominación de Desarrollo Urbano**, la asignación de un nombre oficial a una zona de asentamiento habitacional, comercial o industrial, con su debida delimitación física.
- LVI. **Nominación Oficial de Vía Pública**, asignación de un nombre alfabético o numérico a una vía pública, con el cual se identifica y localiza a través de uno o más desarrollos urbanos.
- LVII. **Pavimentos**, el conjunto de capas comprendidas entre el suelo natural y la superficie de rodamiento de vehículos.
- LVIII. **Permiso para el inicio de las edificaciones**, el documento oficial expedido por “el Director” en el que se autoriza el inicio de la ejecución de una acción urbana.
- LIX. **Permiso Temporal de Funcionamiento**, el permiso temporal de funcionamiento mercantil, es el documento oficial que conforme a las normas de este Reglamento expide el Director General de Urbanismo y el Director General de Fomento Económico y Modernización para autorizar el funcionamiento de un establecimiento comercial, de stands y módulos en plazas o centros comerciales y otros lugares donde se expendan o exhiban productos hasta por 15 días; siempre que no se ocupe la vía pública.
- LX. **Perito Director Responsable de Obra y Perito Corresponsable**, la persona física que se hace responsable de la observancia de este Reglamento en las acciones urbanas para las que otorgue su responsiva. Perito Corresponsable de obra a la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Perito Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva.
- LXI. **Plan Director**, al Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Torreón, Coahuila.

- LXII. Plano Oficial de Usos del Suelo**, el documento gráfico derivado e insertado en el Plan Director cuyo original ha sido aprobado por el H. Ayuntamiento y obra en poder de las autoridades municipales.
- LXIII. Plano Oficial**, el plano o planos de una construcción aprobado por el Director.
- LXIV. Predio**, el área territorial amparada por una escritura pública o documento legal de propiedad, que puede o no estar físicamente delimitado.
- LXV. Plan o Programa Parcial de Desarrollo Urbano**, el proyecto autorizado que en mayor profundidad y detalle cubre un área delimitada del territorio del centro de población y es la base para tramitación de acciones urbanas.
- LXVI. Programa Municipal de Desarrollo Urbano**, al Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Torreón.
- LXVII. Reglamento**, al presente Reglamento.
- LXVIII. Reglamento de Construcciones**, al Reglamento vigente en materia de construcciones.
- LXIX. Reglamento Protectivo**, el documento donde se estipulan los derechos y obligaciones tanto de los adquirientes de lotes o unidades construidos dentro de un conjunto urbano, fraccionamiento o condominio.
- LXX. Relotificación**, la modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento.
- LXXI. Remodelación**, la rehabilitación funcional de una obra o construcción.
- LXXII. Reparación**, acción de reparar algunos elementos arquitectónicos o estructurales de las construcciones.
- LXXIII. Restauración**, conjunto de operaciones tendientes a conservar un bien cultural, mantener un sitio, un monumento histórico o artístico en estado de servicio, conforme a sus características originales históricas, constructivas y estéticas.
- LXXIV. Restricción**, la franja de terreno dentro de la propiedad privada, que debe conservarse permanentemente libre de obstáculos o construcciones.
- LXXV. Subdivisión**, la partición de un terreno cuya superficie no exceda de 10,000m² (diez mil metros cuadrados) y no requiera del trazo de una o más vías públicas, en caso contrario se considerará como fraccionamiento para todos los efectos legales.
- LXXVI. Uso**, los fines particulares a que podrá dedicarse determinada área o predio a partir de un Plan o Programa de desarrollo urbano.

LXXVII. Uso Condicionado, el uso o los usos que desarrollan funciones complementarias, pero que por su importancia y magnitud requieren presentar para su aprobación, un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno y específicamente deberán presentar los requisitos señalados por el Plan Director Urbano.

LXXVIII. Uso Permitido, el uso o los usos que caracterizan o complementan de una manera principal, un espacio dentro de la estructura urbana, siendo plenamente permitida su ubicación.

LXXIX. Uso Prohibido, el uso o los usos a los que no podrán destinarse los predios según la zonificación establecida en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano.

LXXX. Zonificación, la división del territorio en áreas en las que se definen los usos de suelo permitidos, condicionados o prohibidos, de conformidad con lo dispuesto por los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano.

Capítulo Segundo

De los plazos y requisitos para la expedición de constancias, licencias y permisos, y autorizaciones

Sección Primera

Generalidades

Artículo 11. Los plazos para el otorgamiento de constancias, permisos o licencias, y autorizaciones para el desarrollo de acciones urbanas se sujetarán a las siguientes reglas generales:

1. Que el solicitante, su representante legal y el Director Responsable en su caso, llenen y firmen debidamente la solicitud y formato de trámite respectivo. Los formatos de solicitud estarán disponibles en los módulos municipales de la Ventanilla Universal de trámites, en la página de internet, y en los tableros electrónicos del Municipio.
2. Que el solicitante presente y exhiba los requisitos establecidos por el presente Reglamento y el Reglamento de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Construcciones para el Municipio de Torreón, Coahuila; para todos y cada uno de los trámites que desea realizar ante

la Ventanilla Universal, sea personalmente o por su representante legal. De no presentar los requisitos completos la solicitud no será admitida.

3. Que el solicitante presente el comprobante o convenio de pago de los derechos por concepto del trámite que solicita.

En el caso de que el solicitante no cumpla con las reglas citadas, se apercibirá al promovente para que en un plazo no mayor de cinco días hábiles subsane o corrija los términos y requisitos de la solicitud y formato respectivo, en caso contrario se tendrá por no presentada la solicitud o trámite.

Artículo 12. Los plazos para el otorgamiento de constancias, permisos, licencias, y autorizaciones serán los que se establecen en el presente Reglamento. En el supuesto de que la Autoridad Municipal no resuelva, durante el plazo establecido, la constancia, permiso, licencia, o autorización, solicitado, éste se tendrá por expedido en sentido afirmativo. En este caso, la Dirección General de Fomento Económico y Modernización del Municipio extenderá la constancia respectiva en un plazo no mayor de 3 días hábiles.

Artículo 13. Con el objeto de evitar duplicidades en la tramitación, la Dirección General de Urbanismo, la Dirección General de Fomento Económico y Modernización en coordinación con la Ventanilla Universal, llevarán y mantendrán actualizado un registro y sistema de información de las personas físicas y morales de derecho público y privado y en su caso de sus representantes legales, así como de los predios y construcciones para los que hayan solicitado constancias, permisos, licencias, y autorizaciones materia del presente instrumento.

Toda solicitud de licencias, permiso, constancias y autorizaciones enmarcadas en este Reglamento, deberá contener la firma autógrafa de quien la formule o de su representante legal.

La representación de las personas físicas o morales ante la administración pública municipal para solicitar licencias y/o permiso temporal, deberá acreditarse mediante instrumento público, y en el caso de personas físicas, también mediante carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante las propias autoridades o fedatario público.

Sin perjuicio de lo anterior, el interesado o su representante legal mediante escrito firmado podrán autorizar a la persona o personas que estime pertinente para oír y recibir notificaciones.

Cuando el trámite se realice a través de una organización social, asociación de comerciantes, empresarios, industriales o notario público, el gestor deberá acreditar que el solicitante forma parte de la organización o asociación y que dicho gestor cuenta con poder legal suficiente para realizar el trámite.

Capítulo Tercero

De la constancia de uso del suelo

Artículo 14. La constancia de uso del suelo es el documento que expide el Director donde se señalan los usos o destinos de áreas y predios permitidos, condicionados o prohibidos con base en la zonificación prevista en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano.

La constancia tiene por objeto de conformidad con la legislación, planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano:

- I. Identificar el uso de suelo permitido, condicionado o prohibido para dicho inmueble.
- II. Planear la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- III. Planear y prevenir el cuidado, conservación y mejoramiento del patrimonio cultural y natural.
- IV. Administrar, vigilar y controlar las acciones urbanas que se realicen en el Municipio.
- V. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo.
- VI. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares, y
- VII. Señalar las limitaciones, restricciones, alineamientos y en su caso los números oficiales, a que cada área o predio sujetan la legislación, planes, programas o declaratorias de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 15. Los requisitos para obtener la constancia de uso del suelo son los siguientes:

- I. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el interesado.
- II. Comprobante del pago de los derechos por la expedición de la constancia.

En todos los casos la constancia de usos del suelo contendrá los usos permitidos, los condicionados y los prohibidos. Para los usos condicionados se señalarán los condicionamientos respectivos. Además indicará, en su caso, las densidades, frente y tamaño mínimos de lote, altura de las edificaciones, número de estacionamientos y los coeficientes COS y CUS respectivos.

Artículo 16. Presentada la solicitud y los requisitos completos la constancia de uso del suelo se entregará en un plazo no mayor de 24 horas a partir de su solicitud.

Artículo 17. La vigencia de la constancia de uso del suelo será de 180 días para todo trámite en el que se la solicite.

Capítulo Cuarto

De la licencia de funcionamiento y del permiso temporal de funcionamiento

Artículo 18. Están obligados al cumplimiento de las normas contenidas en este capítulo las personas físicas y morales, propietarias o poseedoras de establecimientos comerciales o de prestación de servicios quienes serán responsables directos de que sus empleados y dependientes las cumplan.

Toda empresa en el que se realicen actividades comerciales, industriales y de servicios requerirá de previa licencia de funcionamiento, con el objeto de fomentar el desarrollo económico sustentable del Municipio, preservar el desarrollo urbano, el orden público, la paz social, garantizar la integridad física, la seguridad y la salud de los habitantes.

Artículo 19. La licencia de funcionamiento, la autorizará la Dirección General de Urbanismo en conjunto con la Dirección General de Fomento Económico y Modernización, y deberá ser gestionada a través de la Ventanilla Universal.

Utilizando el número de la clave catastral del inmueble se deberá consultar si el giro que se pretende explotar, está permitido por la zonificación del Plan Director de Desarrollo Urbano, (anexo A).

El asesor de Ventanilla Universal deberá identificar en el catálogo de giros la actividad preponderante y complementaria que pretende realizar. Cuando éstas no se encuentren comprendidas podrá optar por una actividad similar o compatible.

Artículo 20. En el orden municipal, las empresas podrán tramitar la Licencia de Funcionamiento, siempre y cuando se encuentren actualizados los pagos de predial del lote en donde pretende instalar el negocio, e iniciar operaciones, cumpliendo únicamente con los requisitos que a continuación se describen según el tipo de giro.

I. Giro Desregulado. (anexo B).

- a) Solicitud debidamente llenada;
- b) Copia de identificación oficial;
- c) Copia del Registro Federal de Contribuyente R.F.C. o solicitud R1 sellada por el Sistema de Administración Tributaria (SAT);
- d) Constancia que acredita la propiedad o la posesión del inmueble, y
- e) Pago de derechos.

EN CASO DE PERSONA MORAL

- Acta constitutiva.

SI COMPARECE COMO REPRESENTANTE LEGAL, DEBERÁ ACOMPAÑAR:

- Persona Física: Carta poder firmada ante dos testigos.
- Persona Moral: Copia Certificada de la Escritura Pública en la que conste la representación legal.

Estos giros serán resueltos en un plazo no mayor a un día hábil.

II. Giro Regulado. “Anexo C”, Además de los requisitos de la fracción anterior, para estos giros deberá contar con la aprobación de los siguientes dictámenes, si así lo requieren:

- a) Informe Preventivo de Impacto Ambiental.
- b) Dictamen de Protección Civil.
- c) Dictamen de Transporte Municipal.

Estos giros serán resueltos en un plazo no mayor de 10 días.

III. Giro Regulado Especial. “Anexo D”, Para estos giros además de los requisitos de la fracción I y si así lo requiere los dictámenes de la fracción II de este artículo, deberá presentar copia de la Licencia de Alcoholes vigente, con el domicilio del establecimiento en donde pretende establecer el negocio.

Estos giros serán resueltos en un plazo no mayor de 10 días.

IV. TRATÁNDOSE DE PERMISO TEMPORAL DE FUNCIONAMIENTO, DEBERÁ ACOMPAÑAR:

- Solicitud debidamente llenada;
- Copia de identificación oficial;
- Copia del Registro Federal de Contribuyente R.F.C. o solicitud R1 sellada por el Sistema de Administración Tributaria (SAT);
- Copia simple del permiso donde se autorizó al propietario del inmueble la exposición, feria o similar;
- Carta compromiso donde señale un domicilio de esta ciudad, donde los ciudadanos podrán reclamar las garantías de los productos vendidos;
- Pago de derechos correspondientes.

Además de lo requisitos antes señalados, los comerciantes foráneos que pretendan instalar una exposición, feria o similar y/o el propietario del inmueble, deberán poner a disposición del Ayuntamiento de Torreón, como mínimo el diez por ciento del área total del evento, para los fines que éste juzgue conveniente en materia de desarrollo económico y/o promoción.

Si durante el plazo establecido para otorgar o negar la Licencia de Funcionamiento o el permiso temporal, la Ventanilla Universal encontrase insuficiencias en el cumplimiento de los requisitos presentados por el solicitante, se las notificará para que las subsane y le otorgará un plazo adicional de cinco días hábiles, el cual interrumpe el plazo principal.

Artículo 21. En caso del Permiso Temporal de Funcionamiento, el Ayuntamiento tendrá la obligación de informar a la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO), la fecha y lugar de la exposición, feria o similar, con el objetivo que verifique el cumplimiento de las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 22. Las inspecciones o dictámenes a que hace referencia los “Anexos B, C y D” en relación a los giros, no los eximen de futuras inspecciones que correspondan a la operación del giro, de conformidad con lo que se establezca en la normatividad vigente.

Artículo 23. El titular de una licencia de funcionamiento o permiso temporal de funcionamiento, en forma general tiene las siguientes obligaciones:

- I. Destinar exclusivamente el inmueble del establecimiento para la explotación del giro que le fue autorizado;
- II. Tener a la vista la licencia de funcionamiento mercantil que le fue otorgado;
- III. Permitir a inspectores e interventores el acceso al establecimiento previa identificación oficial vigente para verificar el cumplimiento de las formas contenidas en este acuerdo y demás legislación aplicable;
- IV. Prohibir que se crucen apuestas en el interior de los establecimientos, excepto cuando se tenga la autorización correspondiente de la Secretaría de Gobernación;
- V. Dar aviso inmediato a las autoridades competentes en caso de que se altere el orden y la seguridad dentro del establecimiento;
- VI. Cumplir además, con las disposiciones específicas que para cada giro, se señalen en este acuerdo;
- VII. Anunciar en la fachada o entrada al establecimiento, su nombre, denominación o razón social o bien su naturaleza o actividad a la que se dedica o el giro preponderante que realiza de acuerdo a lo establecido por el Reglamento de Instalación de Anuncios para el Municipio de Torreón, Coahuila;
- VIII. Renovar la licencia de funcionamiento mercantil dentro de los primeros 30 días de cada año, y
- IX. Dar aviso de baja o suspensión temporal de actividades de un establecimiento, dentro de los 90 días siguientes al día en que dejó de realizar operaciones.

Artículo 24. La Dirección General de Urbanismo podrá iniciar de oficio el procedimiento de cancelación de la licencia de funcionamiento cuando el establecimiento deje de funcionar por más de 90 días naturales sin que el titular presente el aviso de suspensión de actividades o baja del negocio; salvo en el caso de reparación, remodelación o adecuaciones del local.

También podrá iniciarse de oficio el procedimiento de cancelación cuando la licencia de funcionamiento y/o permiso temporal se haya obtenido con información o documentos falsos o alterados. O sin haber cumplido con los requisitos que se establecen en este Reglamento y demás disposiciones legales, o en caso, de que el giro requiera algún dictamen o inspección, éste haya resultado negativo.

Artículo 25. La licencia de funcionamiento y/o permiso temporal es intransferible, por tanto no se podrá utilizar en un domicilio distinto; en virtud de que únicamente ampara al titular, el establecimiento y el giro para el que se otorgó y estará vigente mientras no se modifiquen las condiciones y circunstancias que motivaron su expedición y a la renovación anual de la misma. Su otorgamiento será independiente del cumplimiento de las obligaciones fiscales generadas por dicha actividad.

La licencia de funcionamiento se podrá expedir por medios electrónicos.

Artículo 26. No se otorgará la licencia de funcionamiento y/o permiso temporal en los siguientes casos:

- I. Cuando no se reúnan los requisitos que establece este Reglamento;
- II. Cuando con motivo de la actividad se ocupe la vía pública, obstaculice o impida el tránsito peatonal o vehicular, y
- III. Cuando no se cuente con los dictámenes favorables, en materias de protección civil, impacto ambiental, salud, ecología y urbanismo municipal; si así lo requiere el giro.

Artículo 27. La licencia de funcionamiento tendrá una vigencia a partir de su emisión hasta el 31 de diciembre del año en que haya sido autorizada.

Capítulo Quinto

De la licencia de construcción para edificación o ampliación de vivienda por autoconstrucción hasta por 60 metros

Artículo 28. Por autoconstrucción se entiende la edificación de una construcción destinada para vivienda según los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados dentro del predio que se encuentra en propiedad o posesión del solicitante, ubicado en zonas habitacionales o en áreas de los programas de regularización de la tenencia de la tierra federales, estatales o municipales, realizada de manera directa por el propietario y cuya superficie máxima o total no rebase sesenta metros cuadrados de construcción.

Artículo 29. La licencia de construcción para edificación o ampliación de vivienda por autoconstrucción cuya superficie total de la edificación se apegue al

Proyecto Ejecutivo no mayores de 60 metros cuadrados se expedirá por el Director a más tardar en cinco días hábiles cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- I. Ser persona física y tener en propiedad o posesión solo un (1) bien inmueble en el Municipio y que sea el destinado para la licencia, acreditándolo con la constancia expedida por la Unidad Catastral del Municipio. Dicha acreditación y verificación la realizará el personal de la Ventanilla Universal.
- II. Acreditar la propiedad o posesión del inmueble.
- III. Presentar comprobante de pago del impuesto predial al corriente o convenio del pago.
- IV. Presentar comprobante del pago de los derechos por la expedición de la licencia.
- V. Firmar carta compromiso donde acepta y se compromete a realizar las edificaciones según los proyectos ejecutivos proporcionados gratuitamente por el Director e informarle cuando las termine, o presentar su propio proyecto.
- VI. Cuando el solicitante pretenda realizar las edificaciones con proyecto propio la licencia se otorgará o negará a más tardar a los 10 días hábiles y deberá presentar plano del proyecto a realizar.

Artículo 30. La vigencia de la licencia de construcción para edificación o ampliación de vivienda por autoconstrucción no mayores de 60 metros cuadrados será de seis meses. En el caso no concluir las edificaciones en este plazo deberá renovarla y presentar todos los requisitos actualizados además del plano que muestre los avances realizados y el pago de los derechos correspondientes.

Capítulo Sexto

De la licencia única de construcción

Artículo 31. La licencia única de construcción es el documento expedido por el Director, por el que se autoriza a los propietarios o poseedores de un bien inmueble, para construir, ampliar, remodelar o reparar una edificación o instalación.

Artículo 32. Presentada la solicitud y los requisitos completos la licencia única de construcción se otorgará o negará a más tardar en el plazo establecido en el artículo 33 del presente, según el tipo de construcción de que se trate.

En caso de negarla expondrá fundadamente las razones de la negativa.

El Director le otorgará a más tardar al día hábil siguiente de presentada la solicitud y los requisitos completos un permiso para el inicio de las edificaciones. El permiso estará vigente mientras no se haya resuelto en definitiva sobre la licencia única de construcción.

Si durante el plazo establecido para otorgar o negar la licencia el Director encontrase insuficiencias en el cumplimiento de los requisitos presentados por el solicitante, se las notificará para que las subsane y le otorgará un plazo adicional de cinco días hábiles, mismo por el que se extenderá el permiso para el inicio de las edificaciones.

Vencidos estos plazos el Director expedirá o negará la licencia.

En caso de negarla, el solicitante podrá iniciar nuevamente, si así lo desea, el procedimiento y pagar los derechos correspondientes.

Artículo 33. Los plazos y los requisitos para obtener la licencia única de construcción y el permiso de inicio de las edificaciones son los siguientes:

(a) Sección 1. Tratándose de remodelación o reparación de inmuebles sin cambios estructurales:

La licencia se otorgará o negará a más tardar a los cinco días hábiles.

La vigencia de la licencia será de noventa días.

REQUISITOS

- I. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el propietario o su representante legal.
- II. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
- III. Plazo de ejecución de los trabajos a realizar.
- IV. Tratándose de cambio de giro, presentar la constancia o factibilidad de uso del suelo. En el caso de usos del suelo condicionados, acompañar el cumplimiento de los condicionamientos y dictámenes requeridos.
- V. Plano de localización del predio y del inmueble existente donde se señalen las remodelaciones, modificaciones o reparaciones propuestas.

VI. Comprobante del pago de derechos por la expedición de la licencia.

Para el caso de construcción o reparación de bardas perimetrales, pisos o banquetas interiores o exteriores sólo se presentarán los requisitos I, II, V y VI.

(b) Sección 2. Tratándose de inmuebles hasta de 60.00 M²

La licencia se otorgará o negará a más tardar a los cinco días hábiles.

La vigencia de la licencia será de noventa días.

REQUISITOS

1. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal firmada por el propietario o su representante legal.
2. Documento que compruebe fehacientemente la propiedad del inmueble. En caso de tratarse de un predio arrendado o en comodato presentar copia certificada del contrato. Si se trata de una persona moral, copia del acta constitutiva.
3. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
4. Constancia o factibilidad de uso del suelo, y en el caso de usos del suelo condicionados, acompañar el cumplimiento de los condicionamientos y dictámenes requeridos.
5. Plano del predio indicando localización, medidas, colindancias, y proyecto de los espacios a construir incluyendo bardas perimetrales debidamente acotados y plazo de ejecución. Tratándose de ampliación indicar en plano la construcción actual y la propuesta de ampliación.
6. Comprobante del pago de los derechos por la expedición de la licencia.

Para el caso de ampliación en una edificación bajo el régimen de propiedad en condominio, deberá presentar además, autorización por escrito de todos los condóminos con copia de la credencial de elector de cada uno de los dueños o autorización de los condóminos certificada ante notario público.

(c) Sección 3. Tratándose de inmuebles mayores a 60.00 M² y menores a 1000.00 M²

La licencia se otorgará o negará a más tardar a los veinte días hábiles.

La vigencia de la licencia será de ciento ochenta días.

REQUISITOS

1. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal firmada por el propietario o su representante legal y por el Perito Director Responsable de Obra. En este caso, el Perito Director Responsable de Obra, antes de presentar la solicitud, está obligado a verificar que el uso del suelo del inmueble sea permitido, y en el supuesto de que sea condicionado deberá presentar, además, el cumplimiento de los condicionamientos y dictámenes requeridos.
2. Documento que compruebe fehacientemente la propiedad del inmueble. En caso de tratarse de un predio arrendado o en comodato presentar copia del contrato certificado ante notario. Si se trata de una persona moral, copia del acta constitutiva.
3. Documento que compruebe, si así lo fuere, la subdivisión, la fusión o relotificación del predio.
4. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
5. Copia simple de la credencial del Perito Director Responsable.
6. Cinco copias de los planos del proyecto propuesto con firma autógrafa del propietario y del Perito Director Responsable que Incluya: Plano del Predio y su localización, con sus medidas y colindancias y cuadro de construcción, plano o planos de Planta de Conjunto, Planta Arquitectónica, Elevaciones, Instalaciones Hidráulica, Sanitaria, Eléctrica, Especiales, Gas, y en su caso, de telecomunicaciones e informática, así como de Cimentación, Azotea, Cortes Estructural y Sanitario, y Detalles de Cimentación, y de simbologías.
7. En caso de utilizar gas natural, o gas LP en tanques estacionarios, aprobación de la Unidad Verificadora de Gas.
8. Comprobante del pago de los derechos por la expedición de la licencia.

La Dirección General de Urbanismo, durante el plazo establecido, solicitará a la Dirección de Protección Civil o dependencia equivalente, el dictamen correspondiente acompañando una copia de los planos señalados en la fracción 6 de la presente sección. En caso de que la Dirección de Protección Civil no responda oportunamente, se entenderá que ésta no tiene observaciones al proyecto.

(d) Sección 4. Tratándose de vivienda en fraccionamientos autorizados:

La licencia se otorgará o negará a más tardar a los veinte días hábiles.

La licencia tendrá una vigencia de trescientos días.

REQUISITOS

1. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal firmada por el propietario o su representante legal y por el Perito Director Responsable.
2. Autorización del fraccionamiento.
3. En el caso de que la construcción de las viviendas no las realice el fraccionador, acreditación de la propiedad.
4. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago, desglosado, en caso de ser posible, por lote.
5. Copia del Certificado o comprobante de pago de interconexión a la red general de agua y alcantarillado o documento igualmente idóneo.
6. Copia simple de la credencial del Perito Director Responsable.
7. Cuatro copias de los planos del proyecto propuesto con firma autógrafa del propietario o representante legal y del Perito Director Responsable, que incluya para cada uno de los prototipos de vivienda propuestos, el Predio con su localización, medidas y colindancias y cuadro de construcción, Sembrado de Vivienda, Planta Arquitectónica, Elevaciones, Instalaciones Hidráulica, Sanitaria, Eléctrica, Especiales, Gas, y en su caso, de telecomunicaciones e informática, así como de Cimentación, Azotea, Cortes Estructural y Sanitario, y Detalle de Cimentación, y de simbologías.
8. En caso de utilizar gas natural, aprobación de la Unidad Verificadora de Gas.
9. Comprobante del pago de los derechos por la expedición de la licencia, según el número de viviendas por prototipo.

(e) Sección 5. Tratándose de hoteles, moteles, hospitales, clínicas, gasolineras, gaserías o expendios de gas, y de todo inmueble mayor a, 1,000 M² de construcción.

La licencia se otorgará o negará a más tardar a los veinte días hábiles.

La licencia tendrá una vigencia de trescientos días.

REQUISITOS

1. Original y tres copias de solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal firmada por el propietario o por su representante legal y por el Perito Director Responsable y corresponsables respectivos.
2. Constancia o factibilidad de uso del suelo. En el caso de usos del suelo condicionados, acompañar el cumplimiento de los condicionamientos y dictámenes requeridos.
3. Documento que compruebe fehacientemente la propiedad del inmueble. En caso de tratarse de un predio arrendado o en comodato presentar copia del contrato certificado ante notario. En caso de tratarse de una Persona Moral, copia del acta constitutiva de la sociedad.
4. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
5. Copia simple de las credenciales del Director Responsable y de los corresponsables según su especialidad.
6. Memoria de cálculo firmada por el Perito Director Responsable y por el Perito Corresponsable de seguridad estructural.
7. Estudio de mecánica de suelos, firmado por Perito Corresponsable.
8. Copia del acuse de recibo del Informe Preventivo de Impacto Ambiental, que firmó el Perito Corresponsable en Medio Ambiente o Urbanismo y Diseño Urbano, y en su caso, copia con acuse de recibo del Manifiesto de Impacto Ambiental, que firmó el Perito Corresponsable en Medio Ambiente o Urbanismo y Diseño Urbano. Antes de la expedición de la licencia deberá presentarse el dictamen aprobatorio del Informe o del Manifiesto.
9. Estudio de impacto urbano, firmado por Perito Corresponsable de Urbanismo y Diseño urbano.
10. Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad.
11. Factibilidad del Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento.
En caso de que la factibilidad sea expedida por el Sistema Estatal de Agua y Saneamientos (SEAS), éste deberá ser ratificado por el Sistema de Agua y Saneamiento de Torreón, Coahuila. (SIMAS).
12. Planos del proyecto propuesto con firma autógrafa del Perito Director Responsable y Perito Corresponsable de proyecto arquitectónico, y por el propietario o representante legal de la sociedad. Se deberán presentar:
 - I. 9 copias de Planos arquitectónicos, Planta de conjunto y localización, Planta o plantas Arquitectónica y Elevaciones.
 - II. 3 copias de los planos de Instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica, aire acondicionado, gas, telecomunicaciones e informática

y demás especiales firmados por Perito Corresponsable de instalaciones.

- III. En caso de utilizar gas natural aprobación de la unidad verificadora.
 - IV. Una copia de los planos estructurales de cimentación, losa, azotea, columnas, incluyendo sus cortes y detalles.
13. Comprobante del pago de los derechos por la expedición de la licencia.
14. Para gasolineras y estaciones de gas, además de lo anterior, cumplir con lo que disponga el Reglamento municipal correspondiente.

La Dirección General de Urbanismo, durante el plazo establecido, solicitará a la Dirección de Protección Civil o dependencia equivalente, el dictamen correspondiente acompañando una copia de los planos señalados en la fracción 12, incisos I y II, de la presente sección. En caso de que la Dirección de Protección Civil no responda oportunamente, se entenderá que ésta no tiene observaciones al proyecto.

(f) Sección 6. Tratándose de construcciones bajo el régimen en condominio:

La licencia se otorgará o negará a más tardar a los veinte días hábiles.

La licencia tendrá una vigencia de ciento ochenta días.

REQUISITOS

- 1. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal firmada por el propietario o su representante legal y por el Perito Director Responsable de Obra. En este caso, el Perito Director Responsable, antes de presentar la solicitud, está obligado a verificar que el uso del suelo del inmueble sea permitido, y en el supuesto de que sea condicionado deberá presentar, además, el cumplimiento de los condicionamientos y dictámenes requeridos.
- 2. Acta constitutiva del régimen de propiedad en condominio vigente, así como el plano autorizado del mismo.
- 3. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
- 4. Copia simple de las credenciales del Perito Director Responsable y de los Peritos Corresponsables.

5. Memoria descriptiva de especificaciones y acabados, y memoria de cálculo firmada por el Perito Director Responsable y por el Perito Corresponsable de seguridad estructural.
6. Estudio de mecánica de suelos, firmado por Perito Corresponsable, tratándose de diez o más locales o de veinte o más viviendas.
7. Estudio de impacto urbano firmado por Perito Corresponsable de urbanismo y diseño urbano.
8. Planos del proyecto propuesto con firma autógrafa del Perito Director Responsable y Perito Corresponsable de proyecto arquitectónico y por el propietario o representante legal de la sociedad señalando las áreas de propiedad individual y las indivisas. Se deberán presentar: 5 copias de Planos arquitectónicos, Planta de conjunto, Planta o plantas Arquitectónica y Elevaciones.
9. Dos copias de los planos de Instalación hidráulica, sanitaria, eléctrica, aire acondicionado, gas, telecomunicaciones e informática y demás especiales firmados por Perito Corresponsable de instalaciones.
10. En caso de utilizar gas natural aprobación de la unidad verificadora.
11. Una copia de los planos estructurales de cimentación, losa, azotea, columnas, incluyendo sus cortes y detalles firmado por Perito Corresponsable de seguridad estructural.
12. Comprobante del pago de los derechos por la expedición de la licencia, según el número de departamentos o locales por prototipo.

La Dirección General de Urbanismo, durante el plazo establecido, solicitará a la Dirección de Protección Civil o dependencia equivalente, el dictamen correspondiente acompañando una copia de los planos señalados en las fracciones 8 y 9 de la presente sección. En caso de que la Dirección de Protección Civil no responda oportunamente, se entenderá que ésta no tiene observaciones al proyecto.

(g) Sección 7. Tratándose de la Regularización de Construcciones.

La licencia se otorgará o negará a más tardar a los veinte días hábiles.

REQUISITOS:

1. Original y cuatro copias de Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal firmada por el propietario o por su representante legal y por Perito Director Responsable de Obra

cuando se trate de inmuebles indicados en las secciones 3, 4, 5 y 6 del presente artículo.

2. Constancia o factibilidad de Uso del Suelo. En el caso de usos del suelo condicionados, acompañar el cumplimiento de los condicionamientos y dictámenes requeridos.
3. Documento que compruebe fehacientemente la propiedad del inmueble. En caso de tratarse de una Persona Moral, copia del acta constitutiva de la sociedad.
4. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
5. Comprobante del pago de los derechos por la expedición de la licencia.
6. Cuatro copias de los planos del proyecto propuesto con firma autógrafa del propietario y, en su caso, del Perito Director Responsable que Incluya: Plano del Predio y su localización, con sus medidas y colindancias y cuadro de construcción, plano o planos de Planta de Conjunto, Planta Arquitectónica, Elevaciones, Instalaciones Hidráulica, Sanitaria, Eléctrica, Especiales, Gas, y en su caso, de telecomunicaciones e informática, así como de Cimentación, Azotea, Cortes Estructural y Sanitario, y Detalles de Cimentación, y de simbologías.
7. En caso de utilizar gas natural, o gas LP en tanques estacionarios, aprobación de la Unidad Verificadora de Gas.

(h) Sección 8. Tratándose del uso temporal de la vía y espacios públicos para materiales, instalaciones y equipos de construcción.

La licencia se otorgará o negará a más tardar a los dos días hábiles.

La licencia tendrá una vigencia de acuerdo al número de días solicitado. En ningún caso podrá exceder de noventa días.

REQUISITOS:

1. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal firmada por el propietario o su representante legal y, en su caso, por el Perito Director Responsable de Obra.
2. Copia simple de la licencia de construcción vigente.
3. Comprobante del pago de los derechos por la expedición de la licencia.

Artículo 34. Vencido el plazo de vigencia de la licencia y en el caso de no haber concluido las edificaciones, o informado la terminación de las mismas, el

propietario y, en su caso, el Perito Director Responsable deberán renovarla, en cuyo caso deberán presentar la siguiente documentación:

- I. Comprobante de pago de los derechos por renovación de la licencia de construcción.
- II. Copia de la licencia.
- III. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
- IV. Plazo de ejecución para el caso comprendido dentro de la sección 2, del artículo 33 del presente Reglamento.

Artículo 35. El propietario y el Perito Director Responsable se obligan a dar aviso a el Director cuando se hayan concluido las edificaciones materia de la licencia expedida. En caso de no hacerlo o en el caso de no renovar la licencia se harán acreedores a las multas establecidas en el presente Reglamento y las edificaciones y construcciones, sea cual fuere el estado en el que se encuentren, se considerarán como abandonadas para los efectos fiscales correspondientes. El aviso de terminación será requisito para la tramitación de la constancia de ocupación, y posteriormente de la de funcionamiento del inmueble.

Capítulo Séptimo

De la licencia para la construcción de anuncios publicitarios y de identificación

Artículo 36. La licencia para la construcción o instalación de un anuncio publicitario o de identificación es el documento por el que el Director autoriza a los propietarios o poseedores de un bien inmueble, para construir o instalar un anuncio publicitario o de identificación.

Artículo 37. Presentada la solicitud y los requisitos completos la licencia para la construcción o instalación de un anuncio publicitario o de identificación se entregará o negará a más tardar a los cinco días hábiles siguientes.

En caso de negarla expondrá fundadamente las razones de la negativa.

La vigencia de la licencia será de noventa días.

Artículo 38. Para obtener la licencia para la construcción o instalación de anuncios publicitarios o de identificación se deberán cumplir con los siguientes:

REQUISITOS:

1. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal firmada por el representante de la empresa fabricante del anuncio, y por el Perito Director Responsable.
2. Documento que compruebe fehacientemente la propiedad del inmueble donde se instalará el anuncio y anuencia por escrito del propietario del inmueble. En el caso de que el predio donde se instale el anuncio no sea el del propietario del anuncio, contrato de arrendamiento o comodato certificado ante notario publico. En el caso de que el fabricante del anuncio o el interesado sea persona moral copia del acta constitutiva de la sociedad.
3. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
4. Copia simple de la credencial del Perito Director Responsable.
5. Memoria de cálculo.
6. Propuesta del diseño del anuncio.
7. Proyectos y planos de la estructura, planta, elevación, detalles e instalaciones eléctricas.
8. Plano de localización del anuncio en la manzana y en el predio señalando medidas, colindancias y cuadro de construcción.
9. Plano que indique la forma de colocación, área y dimensiones del anuncio con respecto a la parte del inmueble donde se instalará.
10. Seguro de responsabilidad civil contra terceros en caso de anuncios espectaculares.
11. Comprobante del pago de los derechos por la expedición de la licencia.

Artículo 39. Vencido el plazo de la licencia y no haber concluido las edificaciones, o informado la terminación de las mismas, el Perito Director Responsable deberá renovarla, en cuyo caso deberán presentar la siguiente documentación:

- I. Comprobante de pago de los derechos por renovación de licencia.
- II. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
- III. Copia de la licencia vencida.
- IV. Planos actualizados que muestren el avance de las obras o cuando menos cuatro fotografías del sitio, impresas o digitales, en color, señalando frente, fondo, vialidades, y confluencia de vialidades.

Artículo 40. El Perito Director Responsable se obliga a dar aviso a el Director cuando se hayan concluido las edificaciones o instalaciones materia de la licencia expedida. En caso de no hacerlo o en el caso de no renovar la licencia se harán acreedores a las multas establecidas en la Ley de Ingresos del Municipio y las edificaciones, construcciones e instalaciones, sea cual fuere el estado en el que se encuentren, se considerarán como abandonadas para los efectos fiscales correspondientes.

Una vez recibido el aviso de terminación, el propietario del predio deberá tramitar la renovación de la licencia cada año. Para renovarla se deberán presentar los siguientes requisitos:

- I. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el propietario o su representante legal y por el fabricante del anuncio.
- II. Boleta del impuesto predial al corriente.
- III. Dictamen de seguridad firmado por Perito Director o Perito Corresponsable.
- IV. Póliza o recibo pagado al corriente de renovación de seguros.
- V. Pago de los Derechos por renovación de la licencia.

Artículo 41. En ningún caso se autorizará la construcción o instalación de anuncios publicitarios o de identificación en los espacios públicos, salvo los contratos, convenios o concesiones que autorice el Ayuntamiento de conformidad con el Reglamento Municipal de Anuncios y las regulaciones aplicables en materia de concesiones.

Capítulo Octavo

De la licencia de construcción, excavación en la vía pública, o instalaciones en los espacios públicos

Artículo 42. La licencia de construcción, excavación, o instalaciones en los espacios públicos, es el documento expedido por el Director por el que se autoriza a las personas de derecho público, sus organismos descentralizados, sus empresas de participación estatal o sus concesionarias o a las personas de derecho privado a realizar construcciones, excavaciones o instalaciones en los espacios públicos.

Artículo 43. Presentada la solicitud y los requisitos completos la licencia para la construcción, excavación o instalaciones en los espacios públicos se

entregará o negará a más tardar a los diez días hábiles siguientes, salvo de que se trate de emergencias urbanas en cuyo caso el Director General de Seguridad Pública y Protección Ciudadana, otorgará el permiso de inicio de las excavaciones y las edificaciones informando detalladamente, después de pasada la emergencia, a el Director.

El Director, en caso de negarla expondrá fundadamente las razones de la negativa.

La vigencia de la licencia será de noventa días.

Artículo 44. Los requisitos para obtener esta licencia son los siguientes:

1. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el representante legal o persona autorizada y por Perito Director Responsable.
2. En su caso, Aprobación de la Unidad verificadora de Gas.
3. En su caso, copia simple de la concesión.
4. Copia con acuse de recibo del aviso a las dependencias federales, estatales y municipales y empresas relacionadas con la solicitud de licencia que se pretende obtener.
5. Tres planos indicando las áreas y vialidades donde se desarrollará la obra firmados por el representante legal y por el Perito Director Responsable.
6. Comprobante del pago de Derechos por la expedición de la licencia.
7. Proyecto de señalización preventiva y prohibitiva durante el periodo de la licencia, indicando medios, iluminación, cordones y demás objetos.
8. Fianza por vicios ocultos.
9. Seguro contra daños a terceros vigente desde el inicio de las obras, hasta seis meses después de la fecha de recepción del aviso de terminación.

En caso de autorizarse la licencia, el Director correrá traslado de la misma, por oficio, al Director General de Seguridad Pública y Protección Ciudadana, incluyendo copia de los planos, proyecto de señalización, y contrato de seguro.

Tratándose de tomas domiciliarias para agua potable y drenaje sanitario, gas, teléfono, electricidad y alumbrado público, servicios de telefonía, televisión por cable, e internet, y los demás servicios domiciliarios, los requisitos anteriormente citados aplicarán para excavaciones en la vía pública, sea para los

organismos públicos, empresas de participación estatal, sus órganos desconcentrados y sus concesionarios y contratistas y para las empresas prestadoras del servicio y sus contratistas.

Artículo 45. Vencido el plazo de vigencia y en el caso de no haber concluido las edificaciones, o informado la terminación de las mismas, se deberá renovar, en cuyo caso se deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Comprobante de pago de los derechos por renovación de la licencia.
- II. Planos actualizados que muestren el avance de las obras o cuando menos cuatro fotografías del sitio, impresas o digitales, en color, señalando frente, fondo, vialidades, y confluencia de vialidades.

Al concluir las, aviso de terminación.

Capítulo Noveno

De la licencia de demolición

Artículo 46. La licencia de demolición de edificaciones, es el documento expedido por el Director por el que se autoriza a los propietarios o poseedores de un bien inmueble, para demoler una edificación o instalación parcial o totalmente.

Artículo 47. Presentada la solicitud y los requisitos completos la licencia de demolición se entregará o negará a más tardar a los cinco días hábiles siguientes.

En caso de negarla expondrá fundadamente las razones de la negativa.

La vigencia de la licencia será de noventa días.

Artículo 48. Para obtener esta licencia se deberán cumplir con los siguientes:

REQUISITOS:

1. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal firmada por el Perito Director Responsable y el propietario del inmueble.
2. Acreditar la propiedad del inmueble.
3. Copia simple del comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

4. Dos copias del plano indicando las edificaciones a demoler.
5. Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear, incluyendo Programa de demolición.
6. Copia simple de la credencial del Perito Director Responsable.
7. Comprobante del pago de derechos por la expedición de la licencia.
8. En el caso de inmuebles mayores a 60m² de superficie cubierta ubicados en la Zona Centro, Centro Histórico y Corredores Urbanos y Vialidades Primarias:
 - a. proyecto de avisos públicos, durante cuando menos dos días, en cuando menos dos diarios de circulación matutina municipal, indicando las construcciones y áreas a demoler, así como su localización y vialidades de la obra, y el plazo de ejecución de las mismas, a partir de los dos días hábiles siguientes al que se autorice la licencia.
 - b. Proyecto de señalización preventiva y prohibitiva durante el periodo de la licencia, indicando medios, iluminación, cordones y demás objetos.
 - c. Conformidad del solicitante para retirar los escombros y productos de la demolición única y exclusivamente en horario nocturno.
 - d. Seguro contra daños a terceros vigente desde el inicio de las obras, hasta seis meses después de la fecha de recepción del aviso de terminación.
9. Para los casos de edificaciones que estén catalogadas como elementos de valor del patrimonio cultural del Municipio se requerirá de la autorización de la Junta de Conservación y Protección de los bienes que integran el Patrimonio Cultural de Torreón, y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia para edificaciones comprendidas en su catálogo.

En el caso de la fracción 8 que antecede, y en caso de autorizarse la licencia, el Director correrá traslado de la misma, por oficio, al Director General de Seguridad Pública y Protección Ciudadana, incluyendo copia de los planos, programa, proyecto de avisos públicos, proyecto de señalización y contrato de seguro.

Artículo 49. Vencido el plazo de vigencia y en el caso de no haber concluido las demoliciones, o informado la terminación de las mismas, se deberá renovar, en cuyo caso deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Comprobante de pago de los derechos por renovación de licencia de demolición.
- II. Boleta del impuesto predial al corriente.
- III. Planos actualizados que muestren el avance de las demoliciones y programa de Demolición actualizado, o cuando menos cuatro fotografías del sitio, impresas o digitales, en color, señalando frente, fondo, vialidades, y confluencia de vialidades.

Aviso de terminación al concluir las obras de demolición.

Artículo 50. El propietario y el Perito Director Responsable se obligan a dar aviso al Director cuando se hayan concluido las demoliciones materia de la licencia expedida. En caso de no hacerlo o en el caso de no renovar la licencia se harán acreedores a las multas establecidas en este Reglamento y las edificaciones y construcciones, sea cual fuere el estado en el que se encuentren, se considerarán como abandonadas para los efectos fiscales correspondientes. El aviso de terminación será requisito para la tramitación de la licencia única de construcción.

Capítulo Décimo

De la licencia de alineamiento y número oficial

Artículo 51. La licencia de alineamiento y número oficial es el documento que expide el Director donde se señalan la traza o límite interno de un predio con frente o colindancia al destino, en uso o previsto, o al uso actual o futuro, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable sobre el terreno, determinada en los planes y programas de desarrollo urbano del Municipio.

El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano.

El número oficial es la asignación de un número a un predio en sentido progresivo, referido al sistema de ejes rectores, para facilitar su localización e identificación.

Artículo 52. Presentada la solicitud y los requisitos completos la licencia de alineamiento y número oficial se entregará a más tardar a los diez días hábiles siguientes.

Artículo 53. Para obtener la licencia de alineamiento y número oficial se deberán cumplir con los siguientes:

REQUISITOS:

1. Solicitud por escrito según formato proporcionado por Ventanilla Universal firmada por el solicitante.
2. Documento que compruebe fehacientemente la propiedad del inmueble donde se señalen medidas y colindancias del lote.
3. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente.
4. Comprobante de pago de los derechos por la expedición de la licencia.

El Director notificará el alineamiento de predios de conformidad con el Plan Director Desarrollo Urbano vigente y con los demás planes y programas de desarrollo urbano del Municipio.

Capítulo Décimo Primero
De la constancia de terminación de obra

Artículo 54. La Constancia de Terminación de Obra es el documento expedido por el Director donde se le indica al propietario o su representante legal que puede proceder a ocupar el inmueble para el que solicitó la licencia. En todos los casos se requiere la inspección final de la obra, y cuando se requiera, según el tipo de construcción, las correspondientes pruebas de carga y estructurales según lo disponga el Reglamento de construcciones.

Artículo 55. La constancia de terminación de obra se expedirá o negará por el Director a los quince días hábiles siguientes de presentada la solicitud.

Artículo 56. Para obtener la constancia de terminación de obra se requiere presentar los siguientes:

REQUISITOS:

1. Solicitud por escrito, según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el propietario del inmueble o su representante legal y, en su caso, por el Perito Director Responsable y por los Peritos Corresponsables que intervinieron en su ejecución.

2. Copia de Licencia Única de Construcción.
3. Comprobante del pago de derechos por la expedición de la constancia.

La vigencia de la constancia de terminación de obra será de un año para inmuebles destinados al comercio, servicios o industria.

Un mes antes de vencido el plazo el propietario deberá renovarla bajo la modalidad de licencia de funcionamiento o licencia mercantil, siguiendo lo dispuesto por la Autoridad Municipal para su obtención.

Para inmuebles destinados a vivienda será indefinida, salvo que se modifique este uso.

Capítulo Décimo Segundo

De la autorización de subdivisión de inmuebles

Artículo 57. La autorización de subdivisión de inmuebles es el documento expedido por el Director, mediante el que autoriza la partición de un terreno en dos o más fracciones que no requiera el trazo de una o más vías o espacios públicos, en caso contrario se considerará como fraccionamiento para todos los efectos legales, referida únicamente a aquellos casos en que se trate de un predio, según los usos previstos en los planes, programas y declaratorias relativos al desarrollo urbano, que cumplan con los requisitos previstos en el Reglamento de construcciones y con los demás ordenamientos municipales, estatales y federales.

Artículo 58. Presentada la solicitud y los requisitos completos la autorización de subdivisión de inmuebles se entregará o negará a más tardar a los siete días hábiles siguientes.

Artículo 59. Los requisitos para obtener la autorización de subdivisión de predios serán los siguientes:

REQUISITOS:

(a) Sección 1. Para predios iguales o mayores a 10,000.00 M²:

1. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el propietario del predio o por su representante

legal y por Perito Corresponsable en urbanismo y diseño urbano, en donde se indique el objeto de la subdivisión.

2. Acreditar fehacientemente la propiedad del inmueble.
3. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
4. Comprobante del pago de derechos por la expedición de la autorización.
5. Constancia o factibilidad de uso del suelo.
6. Cinco juegos del plano con firma autógrafa del Corresponsable de Urbanismo y Diseño Urbano conteniendo:
 - a) Predio a subdividir, señalando su localización, y con los detalles de edificaciones, instalaciones y cercas existentes, en escala adecuada.
 - b) Proyecto de subdivisión de los predios resultantes, debiendo señalar vialidades, accesos, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigentes.
 - c) Plano de cada uno de los predios a subdividir incluyendo cuadro de construcción y dimensiones.

(b) Sección 2. Para Predios menores a 10,000.00 M²:

1. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el propietario del predio o por su representante legal, en donde se indique el objeto de la subdivisión.
2. Acreditar fehacientemente la propiedad del inmueble.
3. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
4. Comprobante del pago de derechos por la expedición de la autorización.
5. Constancia o factibilidad de uso del suelo.
6. Cinco juegos del plano con firma autógrafa del propietario conteniendo:
 - a) Predio a subdividir, señalando su localización, y con los detalles de edificaciones, instalaciones y cercas existentes, en escala adecuada.
 - b) Proyecto de subdivisión de los predios resultantes, debiendo señalar accesos, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigentes.
 - c) Plano de cada uno de los predios a subdividir incluyendo cuadro de construcción y dimensiones.

Capítulo Décimo Tercero
De la autorización de fusión de inmuebles

Artículo 60. La autorización de fusión de inmuebles es el documento expedido por el Director, mediante el que autoriza la fusión de un terreno en una sola unidad de dos o más terrenos colindantes, según los usos previstos en los planes, programas y declaratorias relativos al desarrollo urbano, que cumplan con los requisitos previstos en el Reglamento de Construcciones y con los demás ordenamientos municipales, estatales y federales.

Artículo 61. Presentada la solicitud y los requisitos completos la autorización de fusión de inmuebles se entregará o negará a más tardar a los siete días hábiles siguientes.

Artículo 62. Los requisitos para obtener la autorización de fusión de inmuebles serán los siguientes:

REQUISITOS:

(a) Sección 1. Para predios iguales o mayores a 10,000.00 M²:

1. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el o los propietarios de los predios o por sus representantes legales y por Perito Corresponsable en urbanismo y diseño urbano, en donde se indique el objeto de la fusión.
2. Acreditar fehacientemente la propiedad del inmueble.
3. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
4. Comprobante del pago de derechos por la expedición de la autorización.
5. Constancia o factibilidad de uso del suelo.
6. Un ejemplar del Plano impreso firmado por Perito Corresponsable de urbanismo y diseño urbano o de agrimensura, geodesia o levantamientos topográficos de cada uno de los predios a fusionar, y una copia en medio digital conteniendo:
 - a. Clave catastral.
 - b. Colindancias y referencias precisas para su ubicación.
 - c. Superficie total y dimensiones de cada predio, así como detalles de localización, accesos, edificaciones, infraestructura, instalaciones o cercas existentes y cuadro de construcción y dimensiones.
 - d. Proyecto de fusión del predio resultante, debiendo señalar localización, accesos, edificaciones, infraestructura, instalaciones, o cercas existentes, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigentes.

- e. Plano del predio fusionado con cuadro de construcción y dimensiones.

(b) Sección 2. Para Predios menores a 10,000.00 M²:

1. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el o los propietarios de los predios o por sus representantes legales, en donde se indique el objeto de la fusión.
2. Acreditar fehacientemente la propiedad del inmueble.
3. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
4. Comprobante del pago de derechos por la expedición de la autorización.
5. Constancia o factibilidad de uso del suelo.
6. Un ejemplar del Plano impreso firmado por el o los propietarios de los predios, de cada uno de los predios a fusionar, conteniendo:
 - a. Clave catastral.
 - b. Colindancias y referencias precisas para su ubicación.
 - c. Superficie total y dimensiones de cada predio, así como detalles de localización, accesos, edificaciones, infraestructura, instalaciones o cercas existentes y cuadro de construcción y dimensiones.
 - d. Proyecto de fusión del predio resultante, debiendo señalar localización, accesos, edificaciones, infraestructura, instalaciones, o cercas existentes, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigentes.
 - e. Plano del predio fusionado con cuadro de construcción y dimensiones.

Capítulo Décimo Cuarto

De la autorización de relotificación de inmuebles

Artículo 63. La Autorización de relotificación de inmuebles es el documento expedido por el Ayuntamiento, mediante el que autoriza la modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento, según los usos previstos en los planes, programas y declaratorias relativos al desarrollo urbano, que cumplan con los requisitos previstos en el Reglamento de Construcciones, con la autorización de fraccionamiento y con los demás ordenamientos municipales, estatales y federales.

Artículo 64. Presentada la solicitud y los requisitos completos la autorización de relotificación de inmuebles se entregará o negará dentro de los plazos señalados en el artículo 65 del presente.

Artículo 65. Los plazos y requisitos para obtener la autorización de relotificación de inmuebles serán los siguientes:

(a) Sección 1. Tratándose de relotificaciones que afecten o modifiquen los bienes, vía o espacios públicos y las redes de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de energía eléctrica y alumbrado público, así como las vialidades, y pavimentos previamente aprobados:

Presentada la solicitud y los requisitos completos la autorización de relotificación de inmuebles se entregará o negará a más tardar a los treinta días hábiles siguientes. Durante este plazo el Director integrará el proyecto de acuerdo del Ayuntamiento emitiendo la opinión correspondiente.

REQUISITOS:

- I. Solicitud por escrito, según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el propietario del predio o por su representante legal y por Perito Corresponsable en urbanismo y diseño urbano, en donde se indique el objeto de la relotificación.
- II. Acreditar fehacientemente la propiedad de los predios.
- III. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
- IV. Comprobante del pago de derechos por la expedición de la autorización.
- V. Plano firmado por Perito Corresponsable en urbanismo y diseño urbano mostrando la lotificación original del predio a relotificar, conteniendo:
 - a. Clave catastral.
 - b. Colindancias, localización y referencias precisas para su ubicación.
 - c. Superficie total.
 - d. Número de lotes.
 - e. Cuadro de construcción y dimensiones de cada uno de los lotes incluyendo localización, accesos, vialidades, edificaciones, infraestructura existente, instalaciones y cercas.
 - f. Proyecto de relotificación conteniendo:
 - i. Plano del predio a relotificar, con detalles de localización, de accesos, de vialidades, de edificaciones, de infraestructura existente, de instalaciones y cercas.

- ii. Proyecto de relotificación del predio resultante, debiendo señalar accesos, vialidades, edificaciones, infraestructura propuesta, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigente.
- g. Plano del predio relotificado indicando:
 - i. Número de lotes.
 - ii. Superficie de los lotes.
 - iii. Frente y fondo de cada uno de los lotes, y
 - iv. Colindancias de cada uno de los lotes.
 - v. Cuadro de construcción y dimensiones de cada uno de los lotes.

(b) Sección 2. Tratándose de relotificaciones que no afecten o modifiquen los bienes, espacios públicos, las redes de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de energía eléctrica y alumbrado público, así como las vialidades, y pavimentos previamente aprobados:

Presentada la solicitud y los requisitos completos la autorización de relotificación de inmuebles se entregará o negará a más tardar a los treinta días hábiles siguientes. Durante este plazo el Director integrará el proyecto de acuerdo del Ayuntamiento emitiendo la opinión correspondiente.

REQUISITOS:

- I. Solicitud por escrito, según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el propietario del predio o por su representante legal, en donde se indique el objeto de la relotificación.
- II. Acreditar fehacientemente la propiedad de los predios.
- III. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
- IV. Comprobante del pago de derechos por la expedición de la autorización.
- V. Plano firmado por el propietario mostrando la lotificación original del predio a relotificar, conteniendo:
 - a. Clave catastral.
 - b. Colindancias, localización y referencias precisas para su ubicación.
 - c. Superficie total.
 - d. Número de lotes.
 - e. Cuadro de construcción y dimensiones de cada uno de los lotes.
 - f. Proyecto de relotificación conteniendo:
 - i. Plano del predio a relotificar, con detalles de localización, de edificaciones, instalaciones y cercas existentes.

- ii. Proyecto de relotificación del predio resultante, debiendo señalar accesos, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigente.
- iii. Plano del predio relotificado indicando:
 - 1. Número de lotes.
 - 2. Superficie de los lotes.
 - 3. Frente y fondo de cada uno de los lotes, y
 - 4. Colindancias de cada uno de los lotes.
 - 5. Cuadro de construcción y dimensiones de cada uno de los lotes.

Capítulo Décimo Quinto

De la autorización de fraccionamientos

Artículo 66. La autorización de fraccionamiento de inmuebles es el documento expedido por el Ayuntamiento, previo acuerdo del Cabildo, mediante el que autoriza la división de un predio en lotes para la transmisión de su propiedad y que requiere el trazo o construcción de espacios públicos o una o más vías públicas, según los usos previstos en los planes, programas y declaratorias relativos al desarrollo urbano, que cumplan con los requisitos previstos en el presente Reglamento y el Reglamento de Construcciones, y con los demás ordenamientos municipales, estatales y federales.

A solicitud del promovente la autorización para la realización de un fraccionamiento podrá ser por etapas, las cuales deberán ser realizadas, protocolizadas y entregadas así, por etapas.

Artículo 67. Para obtener la autorización de un fraccionamiento se requiere tramitarlo y cumplir con las siguientes fases y requisitos de aprobación y autorización; en cualquier caso, cumpliendo con los requisitos, el promovente obtendrá la autorización en un plazo no mayor a 120 días hábiles.

1. FASE DE ANTEPROYECTO:

REQUISITOS:

- I. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el propietario del predio o su representante legal.

- II. Acreditar la propiedad del predio con copia certificada de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad con antigüedad no mayor a treinta días a la fecha de la presentación de la solicitud, o contrato privado de compraventa ratificado ante notario público o ante el Registro Público de la Propiedad.
- III. Comprobante del pago de derechos por concepto de autorización de lotificación.
- IV. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
- V. Plano de la poligonal del predio conteniendo localización, colindancias, medidas y dimensiones, curvas de nivel cuando menos a cada metro, y cuadro de construcción de la poligonal con coordenadas U.T.M., firmado por Corresponsable de Agrimensura, Geodesia o levantamientos Topográficos.
- VI. Constancia o factibilidad de usos del suelo.
- VII. Factibilidad vigente de Dotación de Servicios expedido por el Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Torreón, Coahuila.
En caso de que la factibilidad sea expedida por el Sistema Estatal de Agua y Saneamiento (SEAS), éste deberá ser ratificado por el Sistema de Agua y Saneamiento de Torreón, Coahuila. (SIMAS).
- VIII. Factibilidad vigente de Dotación de Servicios expedido por la Comisión Federal de Electricidad.
- IX. Dos ejemplares impresos del Plano de proyecto de lotificación firmado por Perito Director Responsable o Perito Corresponsable en urbanismo y diseño urbano, y una copia en medio digital, conteniendo en su caso, las poligonales por etapas de realización y las áreas de cesión propuestas por etapas y total, con sus correspondientes cuadros de construcción, y dimensiones, número y tamaño de lotes y las vialidades de proyecto y su continuidad o vinculación con la traza urbana actual. Deberá contener un resumen total y por etapas de los usos y destinos propuestos.

A más tardar a los diez días hábiles siguientes el Director deberá decidir entre una de las siguientes dos opciones:

- 1. Le pedirá al solicitante que presente e integre la documentación correspondiente para la fase de aprobación técnica del fraccionamiento dentro de los siguientes diez días hábiles.
- 2. O le indicará que su solicitud requiere de ajustes, correcciones o adecuaciones para lo que le concederá un plazo de diez días hábiles.

Entregados los ajustes, correcciones o adecuaciones y a más tardar a los cinco días hábiles el Director le pedirá al promovente que integre y presente la documentación correspondiente a la fase de aprobación técnica del fraccionamiento o le indicará que su propuesta no es viable.

2. FASE DE APROBACIÓN TÉCNICA:

REQUISITOS:

- I. Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el propietario del predio o su representante legal.
- II. Certificado de libertad de gravamen.
- III. Copia de acuse de recibido por el Instituto Estatal de Ecología del Informe preventivo de impacto urbano y ambiental firmado por Perito Director responsable de Obra o Perito Corresponsable en urbanismo y diseño urbano.
- IV. Tratándose de fraccionamientos habitacionales de más de mil viviendas, y fraccionamientos industriales para la industria mediana o grande, o que por su naturaleza produzcan desechos contaminantes conforme a la ley en la materia, dictamen aprobado de impacto ambiental.
- V. Memoria descriptiva y de cálculo del proyecto señalando materiales y especificaciones.
- VI. Copias de los siguientes planos y proyectos ejecutivos propuestos firmados por el Perito Director Responsable y por los Peritos Corresponsables y una copia en medio digital:
 - a. Once de la lotificación y, en su caso, sembrado total y por etapas. Tratándose de etapas, poligonal definitiva de cada una de ellas con sus correspondientes cuadros de construcción, dimensiones, número y tamaño de lotes, vialidades, áreas de cesión propuestas.
 - b. Tres de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial firmado y sellado por el Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento.
 - c. Tres de electrificación, firmado y sellado por la Comisión Federal de Electricidad.
 - d. Tres de alumbrado público, firmado y sellado por la Comisión Federal de Electricidad.

- e. Tres de pavimentación, incluyendo perfiles y rasantes, secciones transversales, curvas de nivel, guarniciones y banquetas, escurrimiento pluvial, y, en su caso, pozos de absorción.
 - f. Tres de señalización del fraccionamiento.
 - g. Tres de las áreas de cesión para el equipamiento público y para jardines y parques así como de sus instalaciones para su cuidado, conservación y mantenimiento.
- VII. Presupuesto global y desglosado por partidas de ejecución, considerando la modalidad de realización y entrega por etapas.
- VIII. Programa y Calendario de ejecución global y por etapas.
- IX. Planos de los predios de cesión municipal, global y por etapas.

El Director presentará al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano el dictamen interno y el Proyecto de Fraccionamiento a más tardar al quinto día hábil siguiente de presentados los requisitos completos de la fase de aprobación técnica. En el caso de que el Consejo opine favorablemente sobre el proyecto propuesto, en los siguientes cinco días hábiles el Director presentará el proyecto y realizará consultas con las Comisiones de Planificación, Urbanismo y Obras Públicas y de Patrimonio Inmobiliario del Ayuntamiento y otorgará o negará un permiso para el inicio del fraccionamiento a más tardar al sexto día hábil siguiente de la resolución del Consejo.

En caso de otorgarse el permiso de inicio éste estará vigente hasta en tanto se resuelva en definitiva la autorización de fraccionamiento, salvo que el propietario y bajo su responsabilidad no presente durante los siguientes veinte días hábiles siguientes la documentación completa para la fase de aprobación del Ayuntamiento y en su caso, el dictamen de impacto urbano y el dictamen de impacto ambiental.

3. FASE DE APROBACIÓN POR EL AYUNTAMIENTO:

REQUISITOS:

- I. Solicitud por escrito al Ayuntamiento según formato proporcionado por la Ventanilla Universal, firmada por el propietario o su representante legal, acompañada de la aprobación técnica expedida por el Director.
- II. En su caso, dictamen aprobatorio del estudio de impacto urbano y ambiental.
- III. Presentar los contratos debidamente suscritos de prestación de servicios de supervisión y control de calidad del fraccionamiento, firmados entre

el propietario, el Ayuntamiento y la persona física o moral que realizará la supervisión. y entre el propietario y el laboratorio de control de calidad del fraccionamiento, con vigencia de acuerdo al calendario autorizado.

IV. Fianzas de Garantía y Calidad para la ejecución del Fraccionamiento.

V. Comprobante de pago por los Derechos de Fraccionamiento restantes.

Artículo 68. Para efectos de la expedición de la autorización, una vez que el solicitante haya entregado todos los requisitos completos, el Director tendrá un plazo no mayor de cinco días hábiles para integrar y turnar el expediente a la Comisión de Planificación, Urbanismo y Obras Públicas, quien a su vez tendrá un plazo no mayor de quince días hábiles para emitir la resolución o dictamen respectivo.

En tanto se resuelve en definitiva la autorización del fraccionamiento, los trabajos que se realicen en el fraccionamiento con motivo del permiso de inicio, serán de la responsabilidad única y exclusiva del propietario, pero estarán sujetos a las modalidades de inspección, vigilancia y supervisión, así como a las medidas preventivas y demás disposiciones aplicables previstas en las leyes y reglamentos.

En caso de que el propietario no presente los requisitos señalados para la fase de aprobación por el Ayuntamiento, el permiso se cancelará y podrá, si así lo dispone, volver a solicitarlo pagando los derechos que correspondan.

Artículo 69. Entregada la autorización de fraccionamiento, el autorizado cuenta con un plazo no mayor de 90 días para escriturar al Municipio las áreas de cesión pagando los impuestos, derechos y honorarios de escrituración correspondientes. Las áreas de cesión deberán cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de construcciones.

En el caso de incumplimiento, se tendrá por cancelada automáticamente la autorización de fraccionamiento.

En caso de cancelarse la autorización de fraccionamiento, todas las acciones realizadas con motivo del permiso de inicio quedarán suspendidas y desde luego también canceladas. Estos hechos se anotaran en la Bitácora correspondiente.

Artículo 70. Pagados los derechos, presentadas las fianzas para la ejecución del fraccionamiento y escrituradas las áreas de cesión, éste deberá realizarse de acuerdo al programa de obra autorizado. Cuando sea necesario, el propietario

podrá solicitar prórroga para la conclusión de las obras pagando los derechos correspondientes.

Capítulo Décimo Sexto

De la autorización para la constitución de régimen de propiedad en condominio

Artículo 71. La Autorización para la Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio es el documento expedido por el Director en la que se hace constar que el proyecto propuesto se ajusta a las normas y sistemas sobre planificación y desarrollo urbano en vigor.

Presentada la solicitud y los requisitos completos la autorización para la constitución de régimen de propiedad en condominio se entregará o negará a más tardar a los treinta días hábiles siguientes.

Los requisitos para obtener la autorización serán los siguientes:

- I. Original y una copia de Solicitud por escrito según formato proporcionado por la Ventanilla Universal firmada por el propietario o por su representante legal.
- II. Factibilidad vigente de servicios expedido por el Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Torreón, Coahuila, con excepción de predios para vivienda plurifamiliar en fraccionamientos autorizados no municipalizados.
En caso de que la factibilidad sea expedida por el Sistema Estatal de Agua y Saneamientos (SEAS), éste deberá ser ratificado por el Sistema de Agua y Saneamiento de Torreón, Coahuila. (SIMAS).
- III. Factibilidad de servicios expedido por la Comisión Federal de Electricidad, con excepción de predios para vivienda plurifamiliar en fraccionamientos autorizados no municipalizados.
- IV. Documento que compruebe fehacientemente la propiedad del inmueble.
- V. Constancia de Usos del Suelo. En el caso de usos del suelo condicionados, acompañar el cumplimiento de los condicionamientos.
- VI. Plano de la poligonal del predio conteniendo localización, colindancias, medidas y dimensiones, curvas de nivel cuando menos a cada metro, y cuadro de construcción de la poligonal, firmado por Corresponsable de Agrimensura, Geodesia o levantamientos Topográficos.

- VII. Nueve copias del plano del proyecto propuesto con firma autógrafa del Perito Corresponsable de urbanismo y diseño urbano o de proyecto arquitectónico y por el propietario o representante legal de la sociedad señalando las áreas de propiedad individual y las indivisas. El plano deberá contener planos arquitectónicos, planta de conjunto, planta o plantas arquitectónica y Elevaciones.
- VIII. Comprobante del pago por derechos por revisión de proyecto.

La autorización estará vigente durante ciento ochenta días a partir de su expedición. Durante este plazo el propietario deberá constituir el condominio o volver a solicitar su autorización.

Capítulo Décimo Séptimo

De la inspección y vigilancia

Artículo 72. El Director General de Urbanismo del Municipio realizará, por cuenta propia o de terceros, debidamente autorizados, actos y visitas de inspección y vigilancia para la verificación del cumplimiento del presente Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia. El personal que realice los actos o visitas de inspección deberá contar con el documento que lo acredite.

Artículo 73. Los propietarios o poseedores o sus representantes, los inquilinos, los Peritos Directores Responsables o Peritos Corresponsables o sus encargados y auxiliares, así como los ocupantes de los inmuebles donde se deba realizar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso y proporcionar la información que se les requiera.

Al término de la inspección se levantará el acta circunstanciada correspondiente donde se hará constar los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la misma, y se procederá a su firma por quienes hubieran intervenido. Si la persona o personas con quienes se entendió la inspección se negaren a firmar el acta o a recibir la copia de la misma, dicha circunstancia se anotará en la misma y en la Bitácora de Obra sin que ello afecte su validez. La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección.

Capítulo Décimo Octavo

De las sanciones e infracciones

Artículo 74. Cuando como resultado de la inspección resulten violaciones, irregularidades o infracciones al presente Reglamento u otras disposiciones legales aplicables, la Dirección General de Urbanismo del Municipio las notificará por escrito, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo o por edicto de notificación publicado según las disposiciones legales aplicables, al propietario o poseedor o su representante legal, y en su caso al responsable de la obra, para que adopte las medidas correctivas aplicables en un plazo que no excederá de sesenta días naturales según la urgencia o gravedad del caso.

Artículo 75. Cuando como resultado de la inspección resulten infracciones comprobadas al presente Reglamento la Dirección General de Urbanismo del Municipio impondrá a los responsables de las mismas las sanciones pecuniarias previstas por las leyes aplicables y por el Reglamento de Construcciones vigente en el Municipio. La imposición de estas sanciones no libera a los infractores de la obligación de corregir las causas de la infracción.

Artículo 76. Los propietarios o poseedores de predios así como los Peritos Directores Responsables y Peritos Corresponsables serán los responsables por las violaciones e infracciones al presente Reglamento y les serán impuestas las infracciones, sanciones y multas previstas por las leyes aplicables y por el Reglamento de Construcciones vigente en el Municipio, independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

Artículo 77. Las sanciones e infracciones serán las siguientes:

- a) La clausura total o parcial del predio o las construcciones terminadas.
- b) La clausura o suspensión de las obras en proceso.
- c) Revocación, en su caso, de las autorizaciones que el Municipio le hubiese otorgado.
- d) Multa, y
- e) Suspensión o cancelación temporal o definitiva del registro de DRO.

Artículo 78. La Dirección General de Urbanismo podrá ordenar la clausura total o parcial de los predios y de las construcciones terminadas cuando:

1. Los propietarios o poseedores utilicen un predio o construcción sin haber obtenido la constancia, licencia o permiso, o autorización correspondiente.

2. Los propietarios o poseedores den a la construcción o al predio un uso distinto al autorizado.
3. Los propietarios o poseedores o los responsables o encargados de obra o sus auxiliares obstaculicen o impidan de cualquier manera el cumplimiento de las órdenes de inspección.
4. Los propietarios o poseedores o los responsables o encargados de obra o sus auxiliares no den cumplimiento, en sus términos, a las órdenes previstas en el presente instrumento, emitidas por la Autoridad Municipal.

Artículo 79. La clausura o suspensión parcial o total no será levantada hasta que no se realicen las correcciones ordenadas por la Autoridad Municipal y se hubiesen cubierto las multas correspondientes, y en su caso los costos y gastos en los que se incurra.

Previo Acuerdo del Ayuntamiento y con el objeto de evitar daños a terceros en sus personas o en sus bienes la Dirección General de Urbanismo realizará las obras necesarias que corrijan las irregularidades observadas. Los costos y gastos en que se incurra por la realización de estas obras se repercutirá a los responsables, y en caso de negarse a pagarlos la Tesorería Municipal efectuará el cobro mediante el procedimiento económico-coactivo.

De igual modo, previo Acuerdo del Ayuntamiento, éste podrá ordenar la ejecución de las obras, reparaciones o demoliciones que el propietario, incumpliendo las órdenes de la Autoridad Municipal correspondiente, se rehúse a ejecutar para restablecer las condiciones que marca el presente Reglamento. El Acuerdo del Ayuntamiento se fundamentará en el dictamen que le presente la Dirección General de Urbanismo y en las notificaciones que ésta hiciera al propietario o poseedor, pudiendo hacer uso, en su caso, de la fuerza pública para dar cumplimiento al Acuerdo. Los costos y los gastos de las obras que ordene el Ayuntamiento deberán ser cubiertos por el propietario o poseedor y en caso de negarse a cubrirlos la Tesorería Municipal efectuará el cobro mediante el procedimiento económico-coactivo.

Capítulo Décimo Noveno

Del recurso de revisión o inconformidad

Artículo 80. En caso de inconformidad con los actos o resoluciones de la Autoridad Municipal procederá el recurso de revisión o inconformidad, mismo

que se interpondrá por escrito por el propietario o poseedor ante el Tribunal de Justicia Municipal en términos del Reglamento de Justicia Municipal del Ayuntamiento de Torreón, Coahuila.

Artículo 81. El escrito en el que se interponga el recurso de revisión no estará sujeto a forma especial alguna y bastará con que el recurrente precise el acto que reclama, los motivos de inconformidad, y señale domicilio para oír notificaciones, designe, en su caso, a su representante legal, acompañe las pruebas documentales y ofrezca las demás que estime pertinentes con excepción de la confesional y aquellas que fueren contrarias al derecho o la moral y a las buenas costumbres.

Artículos Transitorios

Primero. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal.

Segundo. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Reglamento.

Tercero. Los Peritos Directores Responsables y los Peritos Corresponsables acreditarán su personalidad mediante la patente expedida por la Autoridad Municipal. En el supuesto de que no se encuentren acreditados algún o alguno de los Peritos Corresponsales que establece el presente Reglamento, los Peritos Directores Responsables de Obra podrán suscribir las solicitudes, planos y demás documentación de las mismas donde se requiera al Perito Corresponsable, asumiendo los derechos y obligaciones de los mismos. Este supuesto estará vigente hasta la acreditación de el o de los Peritos Corresponsables en la especialidad correspondiente. En lo sucesivo y para los siguientes trámites deberá comparecer el Perito Corresponsable acreditado respectivo.

Cuarto. El Ayuntamiento, el Tesorero Municipal, el Director General de Fomento Económico y Modernización, y el Director General de Urbanismo, promoverán durante el ejercicio fiscal 2004 el Programa Temporal de Regularización de Fraccionamientos, Permisos y Licencias de Construcción, Ocupación y Funcionamiento de Inmuebles, y acreditación de patentes o habilitaciones de Peritos Directores Responsables y Peritos Corresponsables.