

MODELO DE REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA VENTANILLA DE CONSTRUCCIÓN SIMPLIFICADA "VECS"

MUNICIPIO DE COMALA

H. AYUNTAMIENTO DE COMALA

Documento de la Coordinación de Estados y Municipios

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 25 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos así como a lo establecido en la Ley General de Mejora Regulatoria y demás disposiciones aplicables en la materia, se expide el siguiente Reglamento de Operación de la Ventanilla de Desarrollo Urbano de Comala.

TÍTULO PRIMERO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1- El presente ordenamiento es de orden público, interés social y observancia general en el municipio de Comala, Col. y tiene como objeto principal establecer las bases, reglas y principios bajo los cuales deberá operar la Ventanilla de Desarrollo Urbano, instancia única encargada de brindar asesoría, orientación, información y resolución de todos los trámites relacionados y derivados de los procesos de tramitación de las licencias de construcción.

La ventanilla será coordinada por (Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano)

Artículo 2.- Para los fines de este Reglamento se entenderá por:

- I. **Formato Único de Construcción:** El documento único emitido por la autoridad municipal que contiene el requerimiento de la totalidad de los datos y documentos que los interesados deben de presentar a dicha autoridad municipal, a través de la VEDU (Ventanilla de Desarrollo Urbano), para iniciar el procedimiento de obtención de la autorización de construcción y de los trámites relacionados con ella que se gestionan por medio de la VEDU, y sobre los cuales la autoridad municipal se circunscribe.
- II. **"VDU",** la Ventanilla de Desarrollo Urbano a través de la cual la autoridad municipal ejecuta las acciones para que el interesado pueda obtener la autorización de la construcción en la modalidad de bajo impacto y bajo riesgo (Permiso menor a 40 M2) para la instalación de micro, pequeñas y medianas empresas, en un plazo máximo de cuatro días hábiles, tomando en cuenta el trámite previo a la autorización de la construcción y el trámites correspondientes al aviso de terminación y Habitabilidad de Obra.

- III. **Expediente Único De Construcción.**- Herramienta que permite agrupar en un solo archivo toda la información brindada por el interesado y generada por las autoridades relativos a los trámites y servicios relacionados con la obtención de la autorización de construcción, incluidos el trámite previo a la autorización de la construcción y el trámites correspondientes al aviso de terminación y Habitabilidad de Obra, y que obligatoriamente será el único archivo de consulta de todas las unidades administrativas relacionadas con el proceso.
- IV. **Alineamiento:** es la traza sobre el terreno que limita al predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en los planos y proyectos debidamente autorizados por el ayuntamiento.
- V. **Licencia De Uso De Suelo:** es el dictamen en el que se determina la factibilidad del destino que se le dará al predio según su entorno y los Planos de Desarrollo Urbano competentes.
- VI. **Licencia de construcción:** Permiso, licencia, autorización u opinión favorable de la autoridad municipal para resolver el trámite correspondiente al inicio de una edificación nueva de bajo riesgo y bajo impacto, destinado a actividades comerciales de hasta mil quinientos metros cuadrados.
- VII. **Director Responsable de obra:** El Director de obra es un profesional independiente certificado, auxiliar de la administración pública, quien es el principal responsable de que se sigan las normas aplicables para una construcción dentro del municipio, el cual firmara como de responsable de la información requerida por las dependencias para el inicio, proceso y termino de la construcción.

CAPÍTULO II

DE LA VENTANILLA ÚNICA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 3.- La Ventanilla de Desarrollo Urbano VEDU representa el conjunto de acciones efectuadas por la Administración pública municipal, con la finalidad de coordinar en un solo espacio físico o digital, la gestión administrativa de todos los trámites municipales involucrados en el proceso de expedición de la Autorización de una Construcción de bajo Impacto (Menor a 40 metros cuadrados) y riesgo para obras o edificaciones comerciales menores o iguales a 1,500 metros cuadrados.

Artículo 4.- La Ventanilla de Desarrollo Urbano estará bajo la coordinación de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano será la encargada de recibir, validar y gestionar la totalidad los trámites municipales involucrados en la emisión de la Autorización de Construcción definida en el artículo anterior; brindando asesoría y orientación a los usuarios y tendrá como funciones:

- a) Brindar información al usuario sobre cualquier trámite que pueda gestionar mediante esta ventanilla.
- b) Recibir y remitir a las áreas que intervienen en el proceso conforme lo establecido en el presente Reglamento, dar seguimiento y entregar los resolutivos al usuario, de los trámites

relacionados con el procedimiento de obtención de la Autorización de Construcción: Dictamen de Usos de Suelo de Alineamiento y Número Oficial; Licencia de Construcción de Obra de bajo riesgo y bajo impacto (Licencia de Construcción de Obra menor a 40 M2); Renovación de Licencia de Construcción; Aviso de Terminación y Habitabilidad; Reporte de Avance y Suspensión de Obra.

c) Verificar la documentación entregada por el usuario y prevenir en caso de entregar documentación incorrecta o insuficiente;

d) Remitir a las áreas que intervienen en el proceso conforme lo establecido en el presente Reglamento, la información correcta y completa relativa al proceso de obtención de la Autorización de Construcción;

e) Recibir los resolutivos emitidos por las áreas que intervienen en el proceso y entregarlos al

f) Llevar los registros de la gestión de la VEDU para su evaluación semestral.

Artículo 5.- Son autoridades competentes para la aplicación del presente Reglamento:

I. El Honorable Ayuntamiento de Comala, Col.;

II. El Presidente Municipal de Comala, Col.;

III. El Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano; a través del titular de la Ventanilla de Desarrollo urbano y sus áreas competentes.

VI. Aquellas que otros instrumentos jurídicos dispongan.

Artículo 6.- Los servidores públicos responsables de la Ventanilla de Desarrollo Urbano, deberán dar cumplimiento a lo establecido en el presente Reglamento, conforme a los procedimientos que se detallan en el Manual de Operación de la Ventanilla de Desarrollo urbano, que para el efecto emita la autoridad municipal.

Artículo. 7- Corresponderá al Ayuntamiento, la verificación del cumplimiento de las disposiciones señaladas en el presente Reglamento.

Artículo. 8- No podrá solicitarse a los usuarios ningún requisito, formato o trámite municipal adicional a lo estipulado en el Capítulo III del presente Reglamento.

CAPÍTULO III

DE LOS REQUISITOS PARA LOS TRÁMITES EN LA VENTANILLA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 9.- Los interesados en realizar un permiso para Construcción menor y Construcción Mayor para obras o edificaciones comerciales menores o iguales a 1,500 metros cuadrados deberán tramitar y obtener ante la VEDU, un Dictamen de Usos de Suelo de Alineamiento y Número Oficial.

Artículo. 10- Para la obtención del Dictamen de Usos de Suelo de Alineamiento y Número Oficial, el interesado deberá presentar en la VEDU:

I. Formato Único de Construcción, debidamente requisitado y firmado por el propietario;

II. Identificación oficial vigente del solicitante o representante legal;

III. Escrituras del inmueble inscritas en el Registro Público de la Propiedad;

IV. Acta constitutiva y Poder Notarial en caso de ser persona moral;

VII. Reporte fotográfico completo del predio;

VI. Clave catastral autorizada, y

VII. Comprobante de pago de derechos.

Artículo. 11- El proceso interno de resolución del Dictamen de Usos de Suelo de Alineamiento y Número Oficial se encuentra definido en el Manual de Operación de la Ventanilla de Desarrollo Urbano.

Artículo. 12- Las dependencias dispondrán de un máximo de (cuatro días) hábiles para entregar al interesado el resolutivo del Dictamen de Usos de Suelo de Alineamiento y Número Oficial por medio de la VDU.

Artículo. 13- El Dictamen de Usos de Suelo de Alineamiento y Número Oficial en la modalidad para Autorización de Licencia de Construcción de Obra de bajo riesgo y bajo impacto (Construcción menor a 40 metros cuadrados), lo autorizará o negará el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y en su ausencia el encargado de Desarrollo Urbano.

Artículo. 14- Los interesados en realizar una Construcción de Bajo Impacto y riesgo para obras o edificaciones comerciales menores o iguales a 1,500 metros cuadrados deberán tramitar y obtener ante la VEDU, una Licencia de Construcción de Obra de bajo riesgo y bajo impacto. Construcción menor a 40M2)

Artículo 15.- Para la obtención de la Licencia de Construcción de Obra de bajo riesgo y bajo impacto, (Construcción Menor a 40 M2) el interesado deberá presentar en la VEDU:

I. Formato Único de Construcción, debidamente requisitado y firmado por el propietario;

II. Haber tramitado el Dictamen de Usos de Suelo de Alineamiento y Número Oficial en la modalidad para Autorización de Construcción de bajo impacto y riesgo, (Construcción menor a 40M2) mismo del que deberá existir una copia en el expediente único;

III. Número de identificación del expediente único;

IV. 2 (dos) tantos del Proyecto Arquitectónico de la obra en planos a escala debidamente firmados por el Director Responsable de Obra, acotados y con las especificaciones de los materiales, detalles arquitectónicos en el que deberá incluir como mínimo: Planta arquitectónica, cortes, fachadas, planta de instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas, azoteas, cimentación, estructural y de conjunto, con firma del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en su caso;

V. Memoria de cálculo, incluyendo memoria descriptiva y análisis sísmico, detalles estructurales, con firma del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en su caso, y

VI. Comprobante de pago de derechos.

Artículo 16.- El proceso interno de resolución de la Licencia de Construcción de Obra de bajo riesgo y bajo impacto (Construcción menor a 40M2) se encuentra definido en el Manual de Operación de la Ventanilla de Construcción Simplificada.

Artículo. 17- Las dependencias dispondrán de un máximo de (cuatro días) hábiles para entregar al interesado el resolutivo de la Licencia de Construcción de Obra de bajo riesgo y bajo impacto (Construcción menor a 40 M2) por medio de la VEDU.

Artículo. 18- La Licencia de Construcción de Obra de bajo riesgo y bajo impacto (Construcción menor a 40 M2) en la autorizará o negará el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y en su ausencia el encargado de Desarrollo Urbano.

Artículo. 19- Al terminar el proceso constructivo el propietario y el DRO deberán presentar ante la VDU un Aviso de Terminación y Habitabilidad de obra.

Artículo. 20- Para el trámite de Aviso de Terminación y Habitabilidad de obra, el interesado deberá presentar en la VDU:

I. Formato Único de Construcción, debidamente requisitado y firmado por el propietario;

II. Número de identificación del expediente único;

III. Bitácora de obra firmada por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en su caso;

III. Declaración o manifestación de terminación de obra firmada por el propietario y el Director Responsable de Obra;

IV. Reporte fotográfico que obedezca a los requerimientos dictados por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

Artículo. 21- Al recibir el Aviso de Terminación y Habitabilidad de obra la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, programará una visita a la obra para constatar lo declarado por el propietario y el DRO, en caso de existir inconsistencias procederá de acuerdo a las facultades que le otorgan este reglamento y otras regulaciones.

CAPITULO IV

DEL FORMATO ÚNICO DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 22.- El Formato Único de Construcción es un formulario en el que se especifican los datos generales necesarios para gestionar los trámites relacionados con la Autorización de Construcción, asimismo servirá como contra recibo a la solicitud de los trámites realizados ante la Ventanilla de Desarrollo Urbano e indicará la información requerida para cada uno de los trámites gestionados en la misma.

El Formato Único de Construcción para la solicitud de la autorización de construcción, se deberá presentar de manera impresa y/o en formato electrónico, en el entendido de que la autoridad municipal no podrá solicitar requisitos, datos o documentos adicionales o distintos a los establecidos en dicho formato;

Artículo 23.- El Formato Único de Construcción deberá encontrarse a disposición del público en general de manera gratuita ya sea en formato físico o electrónico en el portal digital del municipio.

CAPITULO V

DEL EXPEDIENTE ÚNICO

Artículo 24.- Corresponde al municipio la integración de un expediente único que contenga toda la información derivada del proceso para obtener una Autorización de Construcción proporcionada por el interesado y generada por la autoridad municipal, desde la solicitud del Dictamen de Usos de Suelo de Alineamiento y Número Oficial, la Licencia de Construcción de Obra de bajo riesgo y bajo impacto (Construcción menor a 40 M2) y el Aviso de Terminación y Ocupación de obra.

Artículo 25.- El expediente único de construcción estará bajo resguardo del titular de la Ventanilla de Desarrollo Urbano.

Artículo 26.- La resolución a las solicitudes derivada del proceso para obtener una Autorización de Construcción desde la solicitud del Dictamen de Usos de Suelo de Alineamiento y Número Oficial, la Licencia de Construcción de Obra de bajo riesgo y bajo impacto (Construcción menor a 40 M2) y el Aviso de Terminación y Ocupación de obra, deberán resolverse en un plazo no mayor a 4 días hábiles, contados a partir de que el solicitante acumule los requisitos, entregue los mismos a la autoridad municipal y ésta resuelva al interesado.

APITULO VI

DEL MANUAL DE OPERACIÓN DE LA VENTANILLA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 27.- Corresponde al Municipio elaborar y emitir un Manual de Operación en el que se describan los procedimientos, unidades administrativas, plazos y características específicas para la operación de la Ventanilla de Desarrollo Urbano VEDU.

Dicho Manual de Operación: deberá contener los procedimientos, unidades administrativas, plazos y características específicas para la operación de la Ventanilla, debiendo incluir al menos la siguiente información:

- I.- Fundamento jurídico que rige la operación de la VEDU;
- II.- Las unidades administrativas y servidores públicos responsables de la operación de la VEDU;
- III.- Diagramas de procedimiento de los trámites relacionados con la Autorización de Construcción;
- IV.- Definición de las etapas y plazos para la obtención de la los de los trámites relacionados con la Autorización de Construcción;

V.- Definición de la interacción entre las dependencias, organismos, unidades administrativas y servidores públicos que participan en el procedimiento;

VI.- Dependencia y servidor público responsable de la VEDU;

VII.- Responsabilidades específicas por área o servidor público que opera en la Ventanilla;

VIII.- Causas por las que se puede rechazar la solicitud de los interesados;

IX.- Procedimiento para la integración del reporte de monitoreo y seguimiento de la VEDU, y

X.- Indicadores de desempeño de la VEDU.

CAPÍTULO VII

DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA

Artículo 28.- El Director de Obra es responsable de:

I.- Suscribir la solicitud de Licencia de Construcción de Obra de bajo riesgo y bajo impacto (Construcción menor a 40 M2) de una nueva construcción.

II.- Vigilar la obra para asegurarse que cumple con las leyes, reglamentos y normas técnicas aplicables en la materia.

III.- Supervisar las diferentes etapas de la obra y asienta su progreso en la bitácora de la obra.

IV.- Responder de cualquier violación a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano y al Reglamento de Construcciones y demás ordenamientos jurídicos.

V.- Firmar con el propietario el Aviso de terminación y Habitabilidad de obra.

VI.- Entregar al propietario o poseedor, una vez concluida la obra, los planos actualizados la bitácora y las memorias de cálculos.

VII.- Denunciar a la delegación cualquier detectada durante el proceso de construcción.

Artículo 29.- Para ser Director Responsable de Obra se debe acreditar, entre otros:

I.- Contar con una cédula profesional de arquitecto o ingeniero (civil y/o militar).

II.- Contar con por lo menos cinco años de experiencia, particularmente en proyectos de construcción complejos.

III.- Contar con el aval por escrito de la asociación profesional que le corresponda (Colegio de Ingenieros o Arquitectos).

IV.- Demostrar contar con los conocimientos necesarios para el ejercicio de funciones como DRO o corresponsable mediante un examen de conocimientos aplicado por la autoridad municipal.

Artículo 30.- La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano hará público los requisitos y el procedimiento que realiza para definir el contenido de la evaluación, así como los temas que deberán dominar los interesados en obtener el reconocimiento de DRO o corresponsable.

Artículo 31.- Una vez que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano evalúa y otorga el reconocimiento de DRO o corresponsable a los aspirantes, los inscribirá en el padrón correspondiente para conocimiento público.

Artículo.- El Director de obra debe de resellar su carnet anualmente y refrendar su registro cada tres años. La responsabilidad de carácter administrativo de los Director de obra termina a los diez años contados a partir de que se expida la autorización de uso y ocupación.

Artículo 32.- El Director Responsable de obra es auxiliado en esta tarea por "Corresponsables", quienes pueden especializarse en seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico, o instalaciones, y deben de cumplir con requisitos similares de certificación a los de un Director de Responsable de Obra.

Artículo 33.- De acuerdo con el este Reglamento, el Director de obra y los Corresponsables que participen en una obra son responsables administrativamente de la misma por hasta __ años, los cuales empiezan a contar a partir de que se expida la autorización de uso u ocupación del edificio, independientemente de la reparación del daño, y la responsabilidad derivada de procesos civiles o penales por causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes."

Artículo 34.- Son obligaciones del Director Responsable de Obra:

I.- Dar seguimiento a los trámites que firmara como responsable profesional;

II.- Presentar datos y documentación no considerada como falsa;

III.- Cumplir con lo autorizado en la Licencia correspondiente;

IV.- Comenzar las obras con previa autorización de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano;

V.- Hacerse cargo de que las copias autorizados de los planos y licencia de construcción, su nombre y número de registro así como el nombre y número de registro de los corresponsables de obra, en su caso, se encuentren en un lugar visible de la obra;

VI.- Facilitar las inspecciones que realice la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano;

VII.- Vigilar el proyecto autorizado conforme los ordenamientos en la materia;

VIII.- Contar con corresponsable de obra de acuerdo a la magnitud del proyecto asegurando que cumplan con lo dispuesto en el Reglamento de Construcción;

IX.- Responder ante cualquier violación a las leyes que surja durante la ejecución de la obra;

X.- Diseñar y vigilar las medidas de seguridad de la construcción, sus alrededores y vías públicas, Llevar una bitácora foliada, la cual contendrá la siguiente información:

a) Nombre, atribuciones y firma del Director Responsable de Obra y los corresponsables, si los hubiere; el residente y la persona física o moral que ejecuta la obra,

b) Fechas de las visitas del Director Responsable de Obra y de los corresponsables,

c) Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad,

d) Procedimientos generales de construcción o de control de calidad,

e) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra,

f) Los cambios realizados a la obra dentro de las tolerancias fijadas en el Reglamento de Construcción,

g) Fecha de inicio de cada etapa de obra,

h) Incidentes y accidentes en el proceso de obra y

i) Observaciones e instrucciones especiales del Director Responsable de Obra y de los corresponsables,

XI.- Dar aviso a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano en caso de concluir o suspender la obra en el tiempo autorizado en la Licencia o menor a este;

XII.- Dar aviso a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano en caso de requerir Prórroga de la Vigencia de la Licencia de Construcción;

XIII.- Ser responsable de las acciones implicadas que impliquen los documentos que contengan su firma;

XIV.- Entregar al propietario los Planos Arquitectónicos y de Instalaciones, Bitácora de Obra y Proyecto Estructural autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Obras Públicas. El Director Responsable de Obra deberá conservar una copia de respaldo de los documentos entregados, y

XV.- Entregar al propietario una copia del acuse del Aviso de Terminación y Habitabilidad de obra y conservar el original.

Artículo 35.- Para los efectos del presente se entiende que el Director responsable de Obra otorga su responsiva profesional cuando sucede alguno de los siguientes casos, para un proyecto previamente suspendido o a iniciar:

I.- Firma o suscriba sus datos en el Formato Único de Construcción

II.- Firma los planos arquitectónicos

III.- Firma los planos de instalaciones

IV.- Firma la bitácora de obra

V.- Firma el proyecto estructural

VI.- Firma el proyecto de instalación de infraestructura de agua y drenaje

VII.- Firma el Estudio de Impacto Ambiental

VIII.- Firma el Estudio de Impacto Vial

IX.- Firma en Estudio de Análisis de Riesgo

Artículo 36.- El Director Responsable de Obra que firme el Formato Único de Construcción, será el mismo que firme los documentos indicados en el artículo anterior.

Artículo 37.- El Director Responsable de Obra, al firmar cualquiera de los documentos señalados en el artículo 34 y 35 del presente Reglamento, se hará responsable del contenido de dichos documentos y el cumplimiento de las acciones que se señalen en dichos documentos o por la Autoridad Responsable en la materia.

Artículo 38.- Las facultades autorizadas al Director Responsable de Obra, podrán ser suspendidas en un plazo de 3 a 36 meses en los siguientes casos:

En caso de incumplimiento de lo establecido por los documentos señalados en el Artículo 35 del presente Reglamento

En caso incumplimiento de lo normatividad señalada en el presente Reglamento y/o las leyes competentes.

Artículo 39. En caso del incumplimiento de lo establecido en el Artículo 34, fracciones _____ el Director Responsable de Obra será sancionado con la suspensión de tres a seis meses de sus facultades.

Artículo 40. En caso del incumplimiento de lo establecido en el Artículo 34, fracciones, _____ el Director Responsable de Obra será sancionado con la suspensión de seis a treinta y seis meses de sus facultades.

Artículo 41. En caso del incumplimiento de lo establecido en el Artículo 34, fracciones _____, el Director Responsable de Obra será suspendido de forma definitiva de su facultad como Director Responsable de Obra.

Artículo 42. En caso de irregularidades causadas directa o indirectamente en o por la obra, éstas deberán ser subsanadas por el Director Responsable de Obra.

Artículo 43. La suspensión de la Facultades del Director Responsable de Obra será publicada por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano. En caso de acumular más de 36 meses de suspensión sea continua o discontinua, podrá ser definitiva sin liberar de la obligación de subsanar las irregularidades en que haya incurrido e independientemente de las sanciones administrativas o multas que le fuesen impuestas.

CAPITULO IX

DE LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Artículo 44. Los Datos Personales que proporcionen los Usuarios y que sean recabados por el personal de la Ventanilla de Construcción, serán protegidos, incorporados y tratados conforme a lo establecido en la Ley de Protección de Datos Personales del Estado, estos son requeridos con la finalidad de llevar a cabo los trámites que en ella se ofrezcan.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO: El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado o en la Gaceta Municipal

ARTÍCULO SEGUNDO: Se concede el plazo de 90 días contado a partir de la fecha en que entre en vigor el presente Reglamento, para que

las autoridades competentes implementen las acciones señaladas para el funcionamiento de la Ventanilla de Construcción.

ARTÍCULO TERCERO: El Manual de Operación de la Ventanilla de Construcción, deberá ser presentado para su publicación en la Gaceta Municipal en los próximos 30 días a la publicación del presente Reglamento.