**EL LIC. ROMÁN ALBERTO CEPEDA GONZÁLEZ, PRESIDENTE DEL R. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TORREÓN, ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA A LOS HABITANTES DEL MISMO, LES HACE SABER:**

Que el R. Ayuntamiento que preside, en el uso de la facultad que le confieren los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 158-C y el inciso 1, fracción I, del artículo 158-U de la Constitución Política del Estado de Coahuila de Zaragoza, los artículos 24, 102 fracción I, Inciso 1, 173, 175, 176, 181 y 182 fracción I del Código Municipal del Estado de Coahuila de Zaragoza y por lo establecido en los artículos 122, 124 inciso a) y 125 del Reglamento Interior del Republicano Ayuntamiento de Torreón, Coahuila de Zaragoza, en la Trigésima Séptima Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 12 de julio de 2023, se aprobó el:

**REFORMA AL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCCIÓN DE TORREÓN.**

Seadiciona la fracción XXX al artículo 70**,** se adicionan los artículos 90 Bis y 90 Ter; se modifican las fracciones II y III del artículo 167, la fracción X del artículo 168 y la fracción IV del artículo 169,

**I.- EXPOSICION DE MOTIVOS**

Brindar certeza jurídica al ciudadano así como a la autoridad municipal, es uno de los principales objetivos que persigue el objetivo específico 3.8 ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON PERSPECTIVA METROPOLITANA del Plan Municipal de Desarrollo para la presente administración municipal, así se deja de manifiesto en la línea de acción 3.8.3 que a la letra dispone:

**Desarrollo Urbano y uso de suelo**

**3.8.3.** Instrumentar un proceso que simplifique la emisión de las licencias de construcción y factibilidades.

A fin de dar cumplimiento a lo anterior, se considera necesario realizar las reformas reglamentarias con el objetivo de simplificar el proceso para la obtención de la Licencia de Construcción y de los trámites relacionados, brindando un adecuado marco regulatorio a las acciones de simplificación y por consiguiente al modelo simplificado planteado.

Las herramientas en un proceso de mejora regulatoria son instrumentos y mecanismos que aportan información esencial para el análisis, identificando áreas de oportunidad para mejora de los trámites y procedimientos, identificando deficiencias jurídicas, actividades de poco valor en los procesos internos y requisitos innecesarios para la resolución del trámite, permitiendo desarrollar políticas públicas que aseguren la mejora significativa de dichos procesos.

La presente propuesta de reforma pretende disminuir el número de requisitos y en caso de que no representen ningún valor al proceso, su eliminación, así como la reducción de los tiempos de respuesta mediante el establecimiento de procesos definidos previamente.

La expedición de Licencia Única de Construcción Simplificada, está dirigida para la realización de proyectos de construcción de vivienda unifamiliar hasta 500 m2 de construcción, así como a todos los trámites y procesos involucrados en la obtención de permisos para la realización de obras menores siempre que no requieran Director Responsable de Obra, como lo son bardas pequeñas, arreglo de fachadas, realización de obras exteriores (banquetas, jardineras, etc.), remodelaciones, ampliaciones y/o regularización de construcción existente, siempre que el proyecto sea en planta baja menores o iguales a 60m2, se contempla además fijar un porcentaje para el requisito de anuencia vecinal para los trámites de solicitud de cambio de uso de suelo y de modificación de lineamientos urbanos en densidad e intensidad; por último se plantea incluir dictamen de factibilidad jurídica que para tal efecto elabore la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos en los trámites de cambio de uso de suelo.

Las propuestas planteadas, traerán consigo la implementación de un nuevo modelo de emisión de las licencias únicas de construcción, así como en los trámites de cambio de uso de suelo, brindando beneficios importantes a los ciudadanos, al no tener que entregar requisitos innecesarios dentro del proceso, siguiendo procesos simplificados en su emisión, reduciendo de manera considerable los tiempos de respuesta y sobre todo brindando plena certeza jurídica tanto al ciudadano como a la autoridad municipal.

**II.- FUNDAMENTO LEGAL**

La presente propuesta de modificación al **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCCIÓN DE TORREÓN** fue redactada:

* De conformidad con lo establecido en el párrafo segundo de la fracción II, del Artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
* De conformidad con lo establecido por los Artículos 158-C, el inciso 1, fracción I, del Artículo 158-U de la Constitución Política del Estado de Coahuila de Zaragoza.
* De conformidad con lo señalado en los Artículos 102 fracción I, numeral 1, 105 fracción I, 173, 175, 176 fracción II, 181 y 182 fracción III incisos 3) y 4) del Código Municipal para el Estado de Coahuila de Zaragoza.
* De conformidad en lo dispuesto en los artículos 139 inciso b) y 142 numeral 9 del Reglamento Interior del Republicano Ayuntamiento de Torreón, Coahuila de Zaragoza

**III.- ALCANCE JURÍDICO**

Con la aprobación de la presente iniciativa se brindará sustento jurídico al modelo simplificado de obtención de la Licencia de Construcción, así como los trámites de cambio de uso de suelo para los casos que se contemplan en la misma, para lo cual la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial deberá elaborar los formatos para la realización de los trámites respectivos, generándose una reducción en cuanto a los tiempos de resolución, al ser resueltos los trámites por personal operativo con plena capacidad para emitir su autorización

**Artículo 70.-….**

**I a XXIX…**

**XXX.-** La Licencia Única de Construcción Simplificada.

**…**

**…**

**…**

**…**

**Artículo 90 Bis .-** La Licencia Única de Construcción es el documento expedido por la persona física titular de la Dirección, emitido a los tres días hábiles de haber realizado el pago de la misma, tiene una vigencia de treinta días naturales, permite a las personas propietarias o poseedoras de cuando menos un bien inmueble, para construir, ampliar, remodelar o reparar una edificación o instalación; así como para iniciar los trabajos de construcción de vivienda unifamiliar hasta 500 m2 de construcción. Solo se puede tramitar una Única de Construcción por proyecto.

Los requisitos para obtener la Licencia Única de Construcción son:

I.-Integrar expediente de acuerdo a los requisitos solicitados en el Artículo 94.

II.- Firmar Carta Convenio por Director Responsable de Obra DRO, en formato proporcionado por la Dirección.

III. Firma de Carta Convenio de Propietario, en formato proporcionado por la Dirección.

El periodo de vigencia de la Licencia Única de Construcción Simplificada para iniciar los trabajos de construcción de vivienda unifamiliar hasta 500 m2 de construcción, será únicamente por 30 días naturales, este periodo de tiempo permite al propietario iniciar la obra y a la Dirección revisar el expediente avalado por el Propietario y el Director Responsable de Obra, en caso de no existir observaciones e irregularidades en el mismo se expedirá la Licencia de Construcción con vigencia de un año, en caso de alguna irregularidad, se podrá subsanar dentro del periodo de tiempo en el que se encuentre vigente la Licencia Única de Construcción Simplificada.

En caso de no subsanar cualquier observación en el período de vigencia de la Licencia Única de Construcción se procederá a suspender la obra, en caso de no acatar la suspensión se procederá a aplicar las sanciones correspondientes en este reglamento.

**Artículo 90 Ter.-** Tratándose de cualquier obra de demolición o construcción menor de 60 m² siempre y cuando el proyecto no incluya claros con apoyos a más de 4.0 metros de distancia entre sí, pudiendo ser: bardas pequeñas, arreglo de fachadas, realización de obras exteriores (banquetas, jardineras, etc.), remodelaciones, ampliaciones, regularización de construcción existente y/o construcción totalmente nueva siempre que se realicen en planta baja y que no requieran Director Responsable de Obra, la Licencia Única de Construcción, será expedida en un plazo máximo de dos días hábiles después de haber realizado el pago de derechos de la misma.

Cuando el proyecto de construcción tenga claros mayores a la distancia señalada, sea para usos distintos al habitacional, cuente con dos o más niveles, o vaya a realizarse en una segunda o tercer planta, requerirá del trámite construcciones mayores, aunque la superficie a construir sea menor a 60 m².

Las personas propietarias o poseedoras bajo su responsabilidad deberán cumplir con los requisitos que resulten aplicables del artículo 94 del presente Reglamento.

**Artículo 167.-….**

**I….**

**II.** El Secretario o Secretaria del Ayuntamiento solicitará dictamen a la Dirección, al IMPLAN, al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y a la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos y podrá solicitar dictamen técnico a quien crea conveniente de acuerdo a la naturaleza de la solicitud;

**III**. Una vez reunidos los dictámenes se enviará el expediente para su aprobación a Cabildo, previo dictamen de la Comisión de Planeación y Urbanismo

**III** a **V.-….**

**Artículo 168.-….**

**I** a **IX….**

**X.-** Anuencia vecinal, tomando en cuenta a por lo menos el setenta y cinco por ciento de los vecinos de 100 metros a la redonda, la cual deberá tener nombre, dirección, teléfono, firma de visto bueno de los vecinos. En el caso de que se observe la posibilidad de afectación a terceros la anuencia deberá estar notariada con copia de identificación oficial de cada vecino. En caso de fraccionamientos y colonias que tengan asociación de colonos incluir carta de aceptación de la misma, en la cual se cuente con la anuencia de por lo menos el setenta y cinco por ciento de los vecinos asociados.

**Artículo 169.-….**

**…**

**…**

**…**

**I** a **III.-…**

**IV.-** Anuencia vecinal, tomando en cuenta a por lo menos el setenta y cinco por ciento de los vecinos de 50 metros a la redonda, la cual deberá tener nombre, dirección, teléfono, firma de visto bueno de los vecinos. En el caso de que se observe la posibilidad de afectación a terceros la anuencia deberá estar notariada con copia de identificación oficial de cada vecino. En caso de fraccionamientos y colonias que tengan asociación de colonos incluir carta de aceptación de la misma en la cual se cuente con la anuencia de por lo menos el setenta y cinco por ciento de los vecinos asociados y;

V.-…

…

…

…

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO**. La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**SEGUNDO**. Se instruye a la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, para que solicite la publicación de la presente reforma en el Periódico Oficial del Estado de Coahuila de Zaragoza.

**TERCERO**. Se derogan todas las disposiciones reglamentarias, administrativas, circulares, acuerdos y normativas que contravengan el contenido de la presente reforma.

Dado en la Ciudad de Torreón, Coahuila de Zaragoza a los doce días del mes de julio de dos mil veintitrés.

**PRESIDENTE MUNICIPAL DE TORREÓN**

**LIC. ROMÁN ALBERTO CEPEDA GONZÁLEZ**

**RUBRICA**

**SECRETARIA DEL R. AYUNTAMIENTO**

**LCDA. NATALIA GUADALUPE FERNÁNDEZ MARTÍNEZ**

**RUBRICA**