



PROGRESO

AYUNTAMIENTO 2024 - 2027

GACETA MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DE PUBLICACIÓN DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN



PROGRESO,
YUCATÁN MÉXICO

MIÉRCOLES 02 DE
SEPTIEMBRE DE
2026

1. ACUERDO POR EL CUAL SE EXPIDE EL "REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN".
2. ACUERDO POR EL CUAL SE EXPIDE EL "REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN".
3. ACUERDO POR EL CUAL SE EXPIDE EL "REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA Y ANUNCIOS PUBLICITARIOS DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN".

AÑO: II TOMO: VIII No. 1442. Sección: 1 Registro: CJ-DOGEY-GM-002
Coordinador: LIC. JOSÉ ELÍAS GÓNGORA FRÍAS. OFICIAL MAYOR

ACUERDO POR EL CUAL SE EXPIDE EL “REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN”.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Reglamento de Construcciones vigente en el Municipio de Progreso, Yucatán fue elaborado en un contexto normativo, técnico y social distinto al actual, por lo que resulta necesario su ajuste. Desde su promulgación han ocurrido cambios significativos, como el crecimiento urbano acelerado, una mayor exposición a riesgos climáticos como marejadas, inundaciones y fenómenos hidrometeorológicos propios de la costa, la incorporación de nuevas tecnologías constructivas, actualizaciones en la normativa estatal y federal, y una demanda creciente de la ciudadanía por mayor seguridad, accesibilidad y sostenibilidad.

La actualización propuesta persigue garantizar la seguridad estructural y la protección de la vida mediante la incorporación de criterios técnicos actualizados que aumenten la estabilidad de las edificaciones frente a sismos, vientos y corrosión salina; fortalecer la protección civil y la resiliencia ante riesgos naturales mediante zonificación, drenaje pluvial y sistemas de evacuación; y promover un ordenamiento urbano que preserve la identidad costera, regule en conjunto con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los coeficientes urbanísticos, las densidades, alturas y usos del suelo, y asegure equipamiento y espacios públicos adecuados.

Asimismo, se busca incorporar criterios de sostenibilidad y eficiencia energética que contemplen ahorro de energía, aprovechamiento de agua pluvial, manejo adecuado de aguas residuales y uso de materiales de menor impacto ambiental, así como disposiciones de accesibilidad universal para garantizar la movilidad y el acceso de todas las personas. Esta actualización al Reglamento tiene como parte complementaria la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio, en donde se señala la necesaria actualización a este instrumento normativo.

Es imprescindible además modernizar los procedimientos administrativos para simplificar y transparentar trámites, la armonización normativa con la legislación estatal y federal vigente y con normas técnicas nacionales e internacionales contribuirá a otorgar mayor seguridad jurídica a inversionistas, propietarios y constructores. Con estos fines, la actualización propone establecer requisitos técnico-jurídicos mínimos aplicables por zonas y usos del suelo, criterios de cimentación, estructuras e instalaciones que consideren la corrosión

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

marina, lineamientos para la protección de frentes costeros, dunas y manglares, y restricciones para obras en servidumbres, playas y zonas de riesgo. También incluye disposiciones para la gestión de residuos de construcción y requisitos para el uso de energías renovables y soluciones de eficiencia, así como obligaciones de accesibilidad en inmuebles de uso público y privado.

Se plantea, a la vez, la incorporación del Perito en Construcción Municipal, los Peritos Corresponsables por Especialidad y los Verificadores Responsables del Trámites, tres figuras auxiliares del Ayuntamiento que modernizan los procesos administrativos en el ingreso, seguimiento y elaboración de estudios especializados en métodos constructivos. De esta forma se asegura que los ciudadanos tengan una alternativa para asesorarse profesionalmente y logren obtener los mejores resultados de ello.

No pasa desapercibido que se establece una limitante para que los ex servidores públicos soliciten su registro como peritos o verificadores por una temporalidad de cinco años, ello a fin de evitar actos de corrupción que afecten los intereses del servicio público, eliminando incentivos y conflictos de interés que puedan traducirse, por una parte, en que los servidores dañen los intereses públicos al ejercer su función para beneficiar a empresas privadas, con la esperanza o en virtud de la promesa de que serán contratados por las mismas al terminar su gestión, y por otra, evitar que empresas privadas obtengan ventajas indebidas que distorsionen las condiciones de libre competencia necesarias para el funcionamiento de un mercado libre (lo que constituye un bien público), así como que obtengan información privilegiada en perjuicio del Estado cuyo uso pueda dañar o entorpecer el ejercicio eficaz de la actividad

En virtud de lo anterior, la actualización del Reglamento de Construcciones del Municipio de Progreso constituye una acción prioritaria para garantizar un desarrollo ordenado, seguro y sostenible, acorde con las particularidades costeras y las necesidades de la población.

Teniendo en consideración lo expuesto, se somete a este Cabildo, la propuesta de Acuerdo por el cual se expide el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Progreso, Yucatán, de conformidad con lo establecido en los artículos 115, fracción II, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 79 de la Constitución local; 40, 41, inciso A, fracción III, y 77 de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, mismo que es del tenor literal siguiente:

ACUERDO

ARTÍCULO PRIMERO. El Honorable Ayuntamiento de Progreso, Yucatán aprueba expedir el “Reglamento de Construcciones del Municipio de Progreso, Yucatán”, como un ordenamiento de observancia general en el ámbito territorial municipal. Lo anterior, en términos de lo dispuesto en el documento adjunto al presente Acuerdo.

ARTÍCULO SEGUNDO. El “Reglamento de Construcciones del Municipio de Progreso, Yucatán” entrará en vigor a los ciento veinte días siguientes al de su publicación en la Gaceta Municipal de Progreso, Yucatán, quedando sin efectos todas aquellas disposiciones reglamentarias y administrativas de igual o menor rango, que se opongan a lo establecido en el ordenamiento aprobado.

Se exceptúa de lo anterior, lo dispuesto en el artículo 20, relativo a la instalación de la Comisión de Peritos Municipales, la cual deberá formalizarse en un plazo no mayor a treinta días, contados a partir de la publicación de este ordenamiento.

ARTÍCULO TERCERO. Se instruye a la Secretaría Municipal para que, en el ámbito de sus atribuciones, informe al H. Congreso del Estado, lo relativo al artículo primero de este Acuerdo, en un plazo no mayor a los quince días hábiles siguientes al de su publicación en la Gaceta Municipal, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 40, párrafo segundo, de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán.

ARTÍCULO CUARTO. Notifíquese a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, así como a las demás dependencias municipales competentes para que, en el ámbito de sus atribuciones realicen las acciones necesarias para la correcta implementación y cumplimiento del reglamento referido en el artículo primero de este Acuerdo.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Este Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación por el Honorable Cabildo del municipio de Progreso, Yucatán.

ARTÍCULO SEGUNDO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal, órgano oficial del H. Ayuntamiento del municipio de Progreso, Yucatán, para los fines correspondientes.

Dado en el Salón de “Los Presidentes Municipales” del Palacio Municipal, recinto oficial del H. Ayuntamiento de Progreso, a los cuatro días del mes de agosto del año dos mil veintiséis.

ATENTAMENTE

(RÚBRICA)

Ing. Erik José Rihani González
Presidente Municipal del Honorable
Ayuntamiento de Progreso, Yucatán

(RÚBRICA)

Ing. José Efraín Escalante Domínguez
Secretario Municipal del Honorable
Ayuntamiento de Progreso, Yucatán

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

CIUDADANO INGENIERO ERIK JOSÉ RIHANI GONZÁLEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PROGRESO; A LAS Y LOS HABITANTES DEL MISMO, LES HAGO SABER,

Que el H. Ayuntamiento que presido, en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha cuatro de agosto del año dos mil veintiséis, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 76 y 79 de la Constitución Política del Estado de Yucatán; 2, 40, 41, inciso A, fracción III, 55, fracciones I, II y XV, 56, fracciones I, II y VIII, 77, 78, 79 y 194 la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán; así como en el artículo 16 del Reglamento de la Administración Pública, y el artículo 44 del Bando de Policía y Gobierno, ambos ordenamientos del Municipio de Progreso, Yucatán, aprobó el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1.- Es de orden público e interés social, el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento de Construcciones, de sus Normas Técnicas y demás disposiciones legales aplicables en materia de Desarrollo Urbano, Planificación, Seguridad, Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente e Higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los lotes o predios o de las edificaciones de propiedad tanto pública como privada, en los Programas municipales de Desarrollo Urbano y/o Programas Parciales y las Declaratorias correspondientes.

Artículo 2.- Son autoridades competentes en materia de construcción:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. El Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y
- IV. Las demás que establece la Ley;

Artículo 3.- Son órganos y autoridades auxiliares en materia construcción municipal:

- I. La Dirección de Catastro;
- II. La Dirección de Protección Civil, y
- III. La Dirección de Servicios Públicos Municipales.

Artículo 4.-Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- I. Ayuntamiento:** Al H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Progreso;
- II. Dirección:** A la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio;
- III. Inmueble:** Al terreno y las construcciones que en él se encuentren;
- IV. Ley:** Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán;
- V. Leyes:** A las Leyes Federales, Estatales y Municipales vigentes, aplicables al Desarrollo Urbano y a las Construcciones;
- VI. Lote:** Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbana o urbanizada, así como los que resultan de fraccionamientos;
- VII. Normas técnicas:** A las Normas Técnicas Complementarias al Reglamento de Construcciones para el Municipio de Progreso, que serán emitidas por la Dirección previa autorización del Ayuntamiento y publicadas en la Gaceta Municipal;
- VIII. Normas:** A las Normas Federales, Estatales y Municipales vigentes relacionadas con el Desarrollo Urbano y las Construcciones;
- IX. Perito Corresponsable por Especialidad (PCE):** A los profesionales con cédula y título profesional registrados, que son responsables que por cada especialidad y otorgan su responsiva para los diversos trámites de la Dirección;
- X. Perito en Construcción Municipal (PCM):** es la persona física auxiliar del Ayuntamiento, que cuenta con estudios en ingeniería civil, arquitectura, urbanismo o profesión afín a las anteriores y que está acreditado con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como tal y que se hace responsable de la observancia de este Reglamento en los proyectos y en las obras para las que otorgue su responsiva dentro del Municipio de Progreso;
- XI. PMDU:** Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Progreso, Yucatán;
- XII. Programa:** Al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Progreso vigente.
- XIII. Predio:** Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano;
- XIV. Reglamento:** Al Reglamento de Construcciones del Municipio de Progreso;
- XV. Responsiva:** Responsabilidad que una persona admite al elaborar, otorgar y suscribir un dictamen, análisis, opinión, estudio, memorias de cálculo y/o planos, sobre determinado tema específico de su profesión, actividad o especialidad;
- XVI. Terminación de Obra Parcial:** A la constancia emitida por la Dirección por medio de la cual se formaliza la conclusión de una parte de los trabajos de construcción aprobados en la Licencia para Construcción correspondiente; y,

XVII. Verificador Responsable del Trámite (VRT): Es la persona física auxiliar del Ayuntamiento, que cuenta con estudios en ingeniería civil, arquitectura o urbanismo, con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como tal, además de que deberá de contar con acreditación y registro otorgado por la Dirección y pertenecer a un Colegio de Profesionales estatal correspondiente debidamente establecido. El Verificador Responsable del Trámite está obligado a responder por la validación que realice de la autenticidad y la observancia de todos los requisitos previstos en la Ley, este Reglamento, el PMDU, los Programas Parciales respectivos y demás disposiciones aplicables, incluyendo las ambientales, en los trámites que ingrese relacionados con el procedimiento para autorizar acciones urbanas.

Artículo 5.-Corresponden a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, las siguientes atribuciones:

- I. Autorizar o negar, de acuerdo con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente las licencias y permisos para actividades relacionadas con el Desarrollo Urbano, de acuerdo con este Reglamento;
- II. Iniciar, sustanciar, resolver e imponer los procedimientos respecto de las infracciones en que incurran los PCE, PCM y VRT en el ejercicio de sus funciones;
- III. Inspeccionar las construcciones e instalaciones que se ejecuten para verificar su concordancia con las licencias y permisos autorizados.
- IV. Ordenar la suspensión o clausura de obras en los casos previstos por este Reglamento;
- V. Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este Reglamento;
- VI. Vigilar el cumplimiento de las normas técnicas en materia de desarrollo urbano, vivienda y construcciones;
- VII. Establecer las normas técnicas sobre uso de suelo municipal y los criterios y estándares técnicos para la aprobación de solicitudes y licencias de uso de suelo, construcción, lotificación, fraccionamientos y demás actos que pretendan ejecutar las personas físicas y morales sobre los inmuebles propios e inmuebles propiedad del Municipio;
- VIII. Vigilar que los particulares cumplan con los reglamentos y demás disposiciones administrativas que regulen las construcciones en el Municipio e imponer las multas y sanciones que correspondan en caso de incumplimiento;
- IX. Registrar a los profesionales cuya formación académica los capacite para fungir como Peritos en Construcción Municipal, Peritos Corresponsables por Especialidad y los

Verificadores Responsables del Trámite en el Municipio, de conformidad con lo estipulado en el reglamento de construcción;

- X.** Acordar las medidas que fueren procedentes en relación con las edificaciones peligrosas y los que viertan aguas a la vía pública que, generen insalubridad o causen molestias;
- XI.** Emitir dictámenes y elaborar estudios en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- XII.** Realizar estudios técnicos en materia de desarrollo urbano y vivienda, así como colaborar en la formulación de proyectos de ordenamientos jurídicos, acuerdos, convenios y contratos en dichas materias;
- XIII.** Intercambiar información con las Direcciones municipales de Catastro, Protección Civil, Transporte y Movilidad, Servicios Públicos, así como Finanzas y Tesorería a fin de mantener actualizados los atributos y características de los inmuebles, predios y lotes a fin de que sus propietarios o legítimos poseedores cumplan con las obligaciones a su cargo además de sus contribuciones;
- XIV.** Llevar a cabo en el ámbito de su competencia, el seguimiento y control de fraccionamientos y conjuntos urbanos; y
- XV.** Las demás que contemplen las leyes y reglamentos vigentes en la materia.

TÍTULO II

PROFESIONALES AUXILIARES EN TRÁMITES Y CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I

PERITOS EN CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL

Artículo 6.-Un Perito en Construcción Municipal (PCM), es la persona física auxiliar del Ayuntamiento, que cuenta con estudios en ingeniería civil, arquitectura, urbanismo o profesión afín a las anteriores y que está acreditado con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como tal y que se hace responsable de la observancia de este Reglamento en los proyectos y en las obras para las que otorgue su responsiva dentro del Municipio de Progreso.

La Dirección llevará el registro de los Peritos en Construcción Municipal, así como de los Peritos Corresponsables por Especialidad, la cual estará disponible para consulta de los ciudadanos.

Artículo 7.-Para obtener el registro como Perito en Construcción Municipal y Peritos Corresponsables por Especialidad, será necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- I.** Llenado de solicitud oficial, en la que señale domicilio para oír y recibir notificaciones en el municipio;

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- II. Copia certificada del título profesional y cédula;
- III. Acreditar por lo menos 3 años trabajando en proyectos acorde a su profesión, y especialidad;
- IV. Estar como miembro activo del Colegio de profesionales respectivo en el estado;
- V. Cubrir el importe de los derechos correspondientes, y
- VI. Escrito libre donde manifieste que, “Bajo protesta, de decir verdad”, que conoce las leyes, reglamentos y normas vigentes en la materia.

Ninguna persona ex servidora pública del Ayuntamiento podrá solicitar ser PCM o PCE cuando menos 5 años después de haber causado baja de la función.

Artículo 8.-El registro de Peritos en Construcción Municipal y Peritos Corresponsables por Especialidad formará anualmente, finalizando el día último laboral de la administración, en el mes de diciembre del año correspondiente.

Para obtener el refrendo del registro correspondiente, se deberán acreditar, cuando menos con un mes de anticipación al vencimiento del mismo, las siguientes condiciones:

- I. No tener obras suspendidas o clausuradas que hayan sido responsabilidad o corresponsabilidad del PCM o PCE;
- II. Haber realizado el pago de los derechos correspondientes;
- III. Actualizar los datos de contacto que obren en el expediente respectivo;
- IV. Cubrir el importe de los derechos correspondientes; y
- V. Acreditar los estudios complementarios, capacitaciones técnicas o cualquier otra que certifique que está en continuo aprendizaje y conocimiento de la normativa relacionada a su profesión.

Artículo 9.- Son obligaciones de los PCM y PCE las siguientes:

- I. Revisar que los proyectos arquitectónicos y por especialidad cumplan con la Normativa vigente para tramitar la licencia de construcción;
- II. Vigilar que, durante la ejecución de la obra, se cumpla con el proyecto autorizado con los ordenamientos y demás disposiciones establecidas en este reglamento y sus Normas Técnicas;
- III. Responder de cualquier omisión o violación a las disposiciones de este Reglamento y sus Normas Técnicas;
- IV. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y de terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución;

- V. Vigilar en la elaboración del Dictamen de Seguridad y Operación, el cumplimiento de las pruebas de carga, el funcionamiento de las instalaciones y la construcción de los dispositivos de seguridad contenidos en el presente Reglamento y sus Normas Técnicas, y
- VI. Tramitar ante la Dirección la conclusión de los trabajos para obtener la Constancia de Terminación de la Obra.

Artículo 10.- Las funciones de un PCM en las obras cesarán, cuando se actualice alguno de los siguientes supuestos:

- I. El propietario o representante legal del mismo, mediante escrito retiren la responsiva del PCM de una obra específica, mencionado el motivo y asignando un nuevo PCM a dicha obra;
- II. Cuando no haya realizado el refrendo del registro en tiempo y forma;
- III. Cuando el Colegio de Profesionales correspondiente y mediante resolución colegiada le retiren el registro por malas prácticas;
- IV. Cuando tenga más de 2 obras suspendidas o clausuradas; y
- V. Al tener de manera satisfactoria el trámite de Terminación de Obra correspondiente.

CAPÍTULO II PERITOS CORRESPONSABLES POR ESPECIALIDAD

Artículo 11.- Los Peritos Corresponsables por Especialidad (PCE), son los profesionales con los conocimientos técnicos indispensables y deberá contar con experiencia mínima de 3 años en la especialidad respectiva, para responder en forma individual en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos al Diseño Urbano y Arquitectónico, a la Seguridad Estructural, a las Instalaciones y al Constructor de Obra Civil, según sea el caso, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el presente Reglamento para su registro.

Artículo 12.- Para obtener las licencias y permisos que otorga la Dirección, se exigirá firma del PCM y de los Peritos corresponsables de Construcción para los siguientes casos:

- I. Perito Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, para:
 - a) Fraccionamientos, conjuntos habitacionales, hospitales, clínicas, centros de salud, edificaciones para exhibiciones, estaciones y terminales de transporte terrestre, estudios cinematográficos y de televisión, estadios y espacios abiertos o cerrados de uso público o privado de cualquier magnitud;

- b) Las edificaciones ubicadas en zonas del patrimonio histórico, artístico, arqueológico y ecológico, ya sea federal, estatal o municipal, y
- c) Todas las edificaciones que tengan más de 500 metros cuadrados cubiertos o más de 6 metros de altura sobre el nivel de la banquetta o acera, o con capacidad para más de 100 concurrentes en locales cerrados o más de 1,000 en locales abiertos.

II. Perito Corresponsable en Seguridad Estructural para:

- a) Aquellas construcciones cuya falla estructural constituyan un peligro por contener sustancias tóxicas o explosivas;
- b) Aquellas cuyo funcionamiento es esencial en una emergencia urbana, como: hoteles; hospitales, clínicas y centros de salud; escuelas; terminales de transporte terrestre; estaciones de policía y bomberos; centrales eléctricas, de telecomunicaciones, o de cine; centrales de petroquímicos; estadios y campos deportivos; depósitos de sustancias inflamables o tóxicas; museos; edificios que alojen archivos o registros públicos, y aquellos que por naturaleza similar lo determine la Dirección;
- c) Aquellas edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar; oficinas, locales o construcciones comerciales; hosterías, construcciones industriales; edificaciones para el culto, centros de reunión, salas de espectáculos y clubes con áreas de reunión para alojar más de 100 concurrentes;
- d) Para anuncio con área mayor de 20 metros cuadrados, anuncios de azotea y auto soportados mayores de 3 metros de altura sin importar el tipo de material o estructura;
- e) Torres para Antenas y Estructuras sensibles a ráfagas de viento, y
- f) Cualquier tipo de construcción de espacios techados con claros mayores de 8 metros entre apoyos y Bardas con una altura mayor a 2.50 metros.

III. Perito Corresponsable en Instalaciones para los casos siguientes:

- a) En los conjuntos habitacionales, edificios para vivienda multifamiliar o plurifamiliar, hoteles, baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos; centros o plazas comerciales; hospitales, clínicas y centros de salud, laboratorios de cualquier tipo, centros educativos, instalaciones para exhibiciones, crematorios, terminales de transporte terrestre; centrales de telecomunicaciones, estaciones de radio y televisión, estadios, estudios cinematográficos, industria ligera, mediana y pesada, estaciones de servicio y venta de combustible, estaciones y subestaciones eléctricas, instalaciones de emergencia, cárcamos y bombas, circos y ferias de cualquier magnitud;

- b) El resto de las edificaciones que tengan más de 500 metros cuadrados cubiertos o más de 6 metros de altura sobre el nivel de la banqueta o acera, o con capacidad para más de más de 100 concurrentes en locales cerrados o más de 1,000 en locales abiertos;
- c) En toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, o con escaleras o rampas electromecánicas, y
- d) En todo depósito, almacén o bodega destinado o usado para guardar materiales o productos tóxicos, insalubres, combustibles o biológicos infecciosos o que representan algún tipo de riesgo.

IV. Perito Corresponsable Constructor de Obra Civil, para la correcta ejecución según planos, especificaciones, normas, otras leyes y reglamentos y el presente Reglamento para todas las obras enunciadas en los incisos I, II, y III del presente Artículo.

Artículo 13.- Son obligaciones de los Peritos Corresponsables por Especialidad y por lo tanto dará su responsiva en los siguientes casos:

I. Del Perito Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico:

- a) Suscribir las memorias y proyectos, cuando se trate de obras previstas en el artículo 12, fracción I de este Reglamento, y
- b) Que el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad cumpla con las disposiciones establecidas por el Reglamento, así como las Leyes, Normas y disposiciones vigentes de diseño urbano y arquitectónico y de preservación de edificios o zonas patrimoniales.

II. Del Perito Corresponsable en Seguridad Estructural:

- a) Suscribir las memorias y proyectos, cuando se trate de obras previstas en el artículo 12, fracción II de este Reglamento;
- b) Suscribir juntamente con el PCM la solicitud de licencia o permiso, cuando éste último lo requiera;
- c) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad, y
- d) Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para la seguridad estructural, establecidos en este Reglamento, así como las Leyes, Normas y disposiciones vigentes en la materia.

III. Del Perito corresponsable en Instalaciones:

- a) Suscribir las memorias y proyectos, cuando se trate de obras previstas en el artículo 12, fracción III de este Reglamento;
- b) Suscribir conjuntamente con el PCM la solicitud de licencia o permiso, cuando éste último lo requiera;
- c) Responder por cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad, y
- d) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento y la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones.

IV. Del Perito corresponsable Constructor de Obra Civil:

- a) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad;
- b) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las Normas de calidad del proyecto;
- c) Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y de terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública, durante el proceso de ejecución de la obra;
- d) Llevar una bitácora en cualquier obra de uso público y en aquellas de uso particular con superficie mayor de 500 metros cuadrados cubiertos o a partir de 6 metros de altura, en la cual se anotarán los datos siguientes:
 - i. Nombre, atribuciones y firmas del PCM, de los Peritos Corresponsables por Especialidad, y si lo(s) hubiere, del (de los) residente(s) de obra;
 - ii. Fecha de las visitas del PCM y de los Peritos Corresponsables por Especialidad,
 - iii. Modificaciones en el proyecto, materiales y especificaciones, indicando quién las ordena y cuándo, mencionado las autorizaciones municipales correspondientes;
 - iv. Instrucciones y detalles complementarios necesarios para la ejecución de las obras, y
 - v. Fechas de apertura: de inicio de cada etapa de la obra y de cierre de esta.
 - vi. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original, memorias de cálculo y conservar un juego de copias de estos documentos.

Artículo 14.- La responsabilidad de carácter administrativa y de cualquier otro tipo, en lo relativo a la ejecución de la obra en el ámbito de su respectiva competencia, por parte de los Peritos Corresponsables por Especialidad y del PCM en su caso, subsistirá durante doce meses contados a partir de la fecha de expedición de la Constancia de Terminación de Obra.

CAPÍTULO III

VERIFICADOR RESPONSABLE DEL TRÁMITE

Artículo 15.- El Verificador Responsable de Trámite (VRT) es la persona física auxiliar del Ayuntamiento, que cuenta con estudios en ingeniería civil, arquitectura o urbanismo, con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como tal, además de que deberá de contar con acreditación y registro otorgado por la Dirección y pertenecer a un Colegio de Profesionales estatal correspondiente debidamente establecido. El Verificador Responsable del Trámite está obligado a responder por la validación que realice de la autenticidad y la observancia de todos los requisitos previstos en la Ley, este Reglamento, el PMDU, los Programas Parciales respectivos y demás disposiciones aplicables, incluyendo las ambientales, en los trámites que ingrese relacionados con el procedimiento para autorizar acciones urbanas.

Artículo 16.- Para obtener la acreditación y el registro de Verificador Responsable de Trámite, se deben satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Acreditar que posee cédula profesional vigente;
- II. Acreditar ante la Dirección, que conoce la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, así como las normas que de ellas deriven; el presente Reglamento y sus normas técnicas, la Ley Ambiental, el PMDU, los Programas Parciales y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, sustentabilidad, movilidad, protección civil, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y de conservación del Patrimonio Cultural en el Estado y municipio, para lo cual debe obtener el dictamen favorable por parte de la Dirección;
- III. Acreditar como mínimo 3 años de experiencia;
- IV. Acreditar que es miembro del Colegio de Profesionales respectivo;

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- V.** Señalar domicilio para oír y recibir notificaciones en el municipio de Progreso;
- VI.** Cubrir el importe de los derechos respectivos, y
- VII.** Proporcionar un correo electrónico para recibir de manera oficial, cualquier información o requerimiento por parte de la Dirección. En caso de cambiar de correo electrónico deberá de presentarlo por escrito a la Dirección por lo menos 5 días hábiles antes de hacer el cambio.

Ningún ex servidor público del Ayuntamiento podrá solicitar ser PCM o PCE cuando menos 5 años después de haber causado baja de la función.

CAPÍTULO IV

DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES DE LOS VERIFICADORES RESPONSABLES DE TRÁMITE

Artículo 17.- Las funciones del Verificador Responsable de Trámite para los que hayan otorgado su responsiva se terminarán:

- I.** Cuando ocurra sustitución o retiro del Verificador Responsable de Trámite correspondiente, se deberá de levantar un acta administrativa ante la Dirección, en la que se asentarán los motivos por los que se realiza la sustitución o retiro de responsiva al auxiliar de la administración correspondiente. El acta será suscrita por la autoridad correspondiente, el Verificador Responsable de Trámite, así como por el propietario o poseedor. Una copia de esta acta se enviará a la Dirección y otra se asentará y anexará a la bitácora de la obra;
- II.** Cuando no haya refrendado su registro correspondiente.
- III.** Cuando el Verificador no desee continuar como responsable del Trámite correspondiente, hará un escrito libre explicando los motivos y lo entregará a la Dirección, la cual solicitará al propietario o titular de la licencia nombrar a un sustituto.
- IV.** Cuando se otorgue la licencia, permiso, factibilidad, autorización o cualquier otro trámite ante la Dirección, ya sea de manera positiva o negativa.

Artículo 18.- La Dirección, previa sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente, impondrá las siguientes medidas ante las infracciones que se describen:

- I. Amonestación por escrito al Verificador Responsable de Trámite, en cualquiera de los casos siguientes:
 - a) Infrinja el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables, sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, o
 - b) Presente la documentación incompleta o con datos erróneos y que formen parte de los procedimientos que inicien ante la Dirección;

- II. Suspensión temporal por dos años del registro de Verificador Responsable de Trámite, según sea el caso, cuando infrinjan el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, en cualquiera de los casos siguientes:
 - a) Cuando el infractor acumule dos amonestaciones por escrito en el período de un año, contado a partir de la fecha de la primera amonestación, o bien, acumule tres amonestaciones por escrito en el período de la vigencia de su registro.

En caso de que el infractor tenga dos o más sanciones durante el mismo período, éstas serán acumulables. De las responsivas que siguen vigentes, el Verificador Responsable de Trámite sancionado continuará siendo responsable.

Cuando un Verificador Responsable de Trámite sea suspendido temporalmente por una acción determinada, continuará siendo responsable de las demás responsivas que tenga en proceso, pero no podrá otorgar nuevas responsivas, hasta haber cumplido su sanción.

- III. Cancelación del registro de Verificador Responsable de Trámite, en cualquiera de los casos siguientes:
 - a) No cumplan con las disposiciones del presente Reglamento, causando situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes;
 - b) Hayan obtenido con datos falsos su inscripción al padrón de profesionales respectivo;
 - c) Presenten documentos que no hayan sido emitidos y/o validados por la autoridad competente en los trámites que gestione ante la Dirección;
 - d) No refrenden su registro por un periodo de tiempo mayor a dos años, contados a partir del último refrendo; y
 - e) Hayan otorgado su responsiva en proyecto u obra que afecte de forma irreparable a un inmueble del patrimonio cultural urbano.

En los casos de cancelación de registro, la Dirección, no otorgará nuevamente al infractor el registro que señala el presente Reglamento.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

La Dirección procederá conforme a lo establecido en el presente Reglamento respecto de los Verificadores Responsables de Trámite que hayan sido sancionados, de igual forma se habilitará una sección en la página de internet del Ayuntamiento para conocimiento público.

Adicionalmente, se informará lo conducente al Colegio de Profesionales al que pertenezca el infractor.

Artículo 19.- Para el ejercicio de su función, el Verificador Responsable de Trámite tiene las siguientes obligaciones para iniciar el trámite:

- I. Presentar un escrito en el que el propietario o representante legal, lo designe como Verificador Responsable del Trámite; asuma la responsabilidad por lo que realice y presente este último; y proporcione un correo electrónico personal, manifestando su consentimiento para recibir de manera oficial, cualquier información relativa al estado que guarde su trámite;
- II. Suscribir y presentar ante la autoridad una manifestación escrita o formato de cualquier tipo de trámite o acción urbana;
- III. Presentar un dictamen técnico en el que describa todos los aspectos analizados para concluir que el proyecto de construcción cumple con todas las disposiciones legales, técnicas y de laboratorio, con datos de contacto de la persona Perito Responsable de Construcción y de los Peritos Corresponsables por Especialidad, en su caso, y datos de contacto del mismo verificador responsable del trámite correspondiente.
- IV. Refrendar anualmente su registro dentro del mes anterior al vencimiento y refrendar su registro de Verificador Responsable de Trámite anualmente o cuando lo determine la Dirección, para lo cual deberá presentar los documentos que lo acrediten como miembro activo del Colegio de Profesionales respectivo, así como constancia de actualización profesional expedida por Instituciones de Educación Superior, Colegios o Sociedades Técnicas de los que sean miembros, en los temas de normatividad y nuevas tecnologías previamente aprobados por la Dirección.
- V. Vigilar que, en los planos del proyecto ejecutivo, se encuentren las áreas de donación en los casos que corresponda;
- VI. Verificar que los proyectistas, Peritos Responsables y Peritos Corresponsables hayan firmado los planos y memorias del proyecto, así como el especialista haya firmado el estudio de mecánica de suelos y/o en su caso, los estudios correspondientes, con base en lo dispuesto en la Ley, asumiendo la responsabilidad de su actuar en apego a la normatividad vigente;

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

VII. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

CAPÍTULO V

COMISIÓN DE PERITOS MUNICIPALES

Artículo 20.- Se instalará la Comisión, con cada inicio de Administración Pública Municipal y durante los primeros 30 días naturales de la misma, la cual estará integrada por dos representantes de la Dirección designados por el Director a propuesta del Presidente Municipal, y por un representante de cada uno de los Colegios Profesionales siguientes, convocados por el titular de la Dirección:

- I.** Colegio Yucateco de Arquitectos, A.C.;
- II.** Colegio Yucatanense de Arquitectos, A.C.;
- III.** Colegio de Ingenieros Civiles de Yucatán, A.C.;
- IV.** Colegio de Ingenieros Civiles de Progreso, A.C.;
- V.** Colegio de Ingenieros Civiles del Sureste, A.C.; y
- VI.** Colegio de Valuadores Profesionales, A.C.

Todos los miembros de la Comisión deberán tener Registro de PCM, a excepción de los designados por el Director. En el mes de enero de cada año, la Dirección solicitará a cada uno de los Colegios referidos, los nombres del representante y el suplente quien los representará en caso de ausencia.

Las sesiones de la Comisión serán válidas cuando asistan por lo menos cuatro representantes de las instituciones mencionadas y uno de la Dirección. La celebración de las sesiones estará regulada por el Reglamento Interno que al efecto se emita.

Artículo 21.- La Comisión tendrá las atribuciones siguientes:

- I.** Emitir, modificar o actualizar su Reglamento Interno, mismo que será sancionado por la Dirección y aprobado por el Ayuntamiento;
- II.** Proponer los cuestionarios y auxiliar a que los aspirantes a obtener o refrendar el Registro como PCM, cumplan con los requisitos establecidos en este Reglamento, que serán aprobados por la Dirección;
- III.** Proponer los programas y métodos de evaluación para la revalidación de los registros respectivos;

- IV. Emitir opinión sobre la actuación de los PCM, cuando les sea solicitado por las autoridades de la propia Dirección;
- V. Coadyuvar en la vigilancia de la actuación de los PCM durante el proceso de ejecución de las obras para las cuales hayan sido extendidas sus Responsivas, y
- VI. Recomendar a la Dirección la suspensión provisional o definitiva del PCM que infrinja las disposiciones vigentes en materia urbana y de construcción, previa audiencia del presunto infractor.

TÍTULO III DE LOS TRÁMITES ANTE LA DIRECCIÓN

CAPÍTULO I DE LAS FACTIBILIDADES, LICENCIAS, CONSTANCIAS ANUENCIAS Y DEMÁS AUTORIZACIONES

Artículo 22.- Las Factibilidades, Licencias, Permisos, Constancias y Autorizaciones son aquellos documentos expedidos por la Dirección cuando los solicitantes cumplan con los requisitos que la normatividad aplicable exige para cada uno de ellos. La Dirección en ningún caso podrá autorizar ningún documento en contravención a lo estipulado en las Leyes y Reglamentos vigentes.

Artículo 23.- La Factibilidad de Uso del Suelo es el documento que, previo pago de los derechos establecidos otorga la Dirección a solicitud de parte interesada y en el cual se informa si el uso o destino que se pretende dar al lote o predio es compatible con lo establecido en el PMDU y con las Leyes, Reglamentos, y Normas aplicables, y tendrá una vigencia de 30 días hábiles a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando el PMDU con base en el cual fue emitido, no cambie.

Artículo 24.- Para poder dar un uso o destino, diferente al habitacional, a un lote o predio, el propietario o poseedor deberá contar con la Licencia de Uso del Suelo expedida por la Dirección.

Artículo 25.- La Licencia de Uso del Suelo, es la autorización que, previo el pago de los derechos establecidos, emite la Dirección, para asignarle a los lotes o predios un determinado uso o destino cuando éste sea compatible con lo establecido en el PMDU o Programas Parciales y que cumpla con las Leyes, Reglamentos y Normas Técnicas aplicable.

Las Licencias de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia para Construcción tendrá una vigencia de dos años a partir de su expedición. Si la Licencia para Construcción no se obtiene dentro de este período, será necesario solicitar nuevamente la Licencia de Uso del Suelo. Sólo se podrá exceptuar como requisito para el otorgamiento de la Licencia para Construcción, cuando ésta sea para construcción o ampliación de vivienda unifamiliar en un fraccionamiento, colonia o barrio

habitacional autorizado para ese uso. Los Propietarios o Poseedores de un lote o predio, no podrán modificar o alterar su uso o destino, si no obtienen previamente la Licencia respectiva.

En tratándose de la Licencia de Uso de Suelo para el trámite de la Licencia de Funcionamiento Municipal, tendrá una vigencia de un año contado a partir de la fecha de su expedición. La vigencia de la licencia obtenida podrá prorrogarse un año más, hasta por un máximo de dos años siempre y cuando la persona que obtuvo la licencia a prorrogar sea la solicitante, la unidad económica por la cual se obtuvo no cambie de giro ni de dimensiones o características respecto de las cuales se tramitó y expidió la Licencia de Uso de Suelo primigenia, cubra los derechos por refrendo de la misma que establezca la normatividad hacendaria municipal.

La Dirección en todo momento, podrá ejercer sus facultades de verificación a fin de inspeccionar las condiciones a que se refiere el párrafo anterior. Si de la visita de verificación se constatare que la prórroga fue concedida con información imprecisa o falsa, se procederá previa audiencia del solicitante a revocar la misma. Las unidades económicas a las que se le revocaren las licencias en términos de este párrafo deberán tramitar la Licencia de Uso de Suelo para el trámite de la Licencia de Funcionamiento Municipal con la totalidad de documentos y pago de derechos que corresponde a una licencia de nueva expedición.

Artículo 26.- No se permite que una Licencia de Uso del Suelo se haga extensiva a otros lotes o predios contiguos o cercanos, sin haber solicitado previamente la Licencia correspondiente, y ésta será en función del uso (previamente autorizado), clasificación, giro y escala, de acuerdo con lo que establece el PMDU, la Tabla de Compatibilidades, este Reglamento y sus Normas Técnicas.

Los lotes o predios complementarios son propuestos por el propietario y son aquellos que se utilizan para extender el uso de suelo principal o proporcionar un servicio adicional para el adecuado funcionamiento de este; previa autorización de la Dirección.

Para uso habitacional, cuando el lote o predio complementario funcione como estacionamiento, deberá estar colindante al lote o predio principal. En uso diferente a casa habitación, cuando se trate de estacionamiento, los usuarios no deberán recorrer una distancia mayor a 150 metros entre el lote o predio principal y el complementario. Cuando los cajones para personas con discapacidad no se encuentren en el mismo lote o predio, los usuarios no deberán recorrer una distancia mayor a 50 metros, en ambos casos, se deberá garantizar las condiciones mínimas de movilidad urbana de las personas, siempre a costa del interesado, en su caso; tomando en consideración que el ancho mínimo libre de las banquetas deberá ser de 0.90 metros.

No podrá ser utilizado como lote o predio complementario el área correspondiente a estacionamiento de una casa habitación.

No se podrá modificar el uso del lote predio complementario, en tanto el lote o predio principal se encuentre funcionando.

Artículo 27.- La Licencia para Construcción, es el documento expedido por la Dirección, por el cual se autoriza a los propietarios o posesionarios, construir, ampliar, modificar, dismantelar o demoler las edificaciones o instalaciones que hubiere en sus lotes o predios. La revisión de los expedientes y de los planos respectivos, se harán de acuerdo con los manuales expedidos por la Dirección, mismos que serán de observancia obligatoria para el público y autoridades competentes de oficinas federales, estatales y municipales. Dichos manuales (o instructivos) se publicarán y distribuirán por la propia Dirección.

Artículo 28.- Para ejecutar obras de construcción o instalaciones en la vía pública o en lotes o predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener la Licencia para Construcción correspondiente, salvo en los casos a que se refiera en este Reglamento.

Se requiere autorización expresa y por escrito de la Dirección para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública, con instalaciones de servicio público o provisionales, para obras de construcción o remodelaciones de inmuebles, para el establecimiento de puestos comerciales o de cualquier otro tipo similar;
- III. Romper o hacer cortes en el pavimento o en las aceras y guarniciones de la vía pública o privada, para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública;
- V. Edificar monumentos conmemorativos en los jardines públicos, plazas, glorietas o calles del Municipio o para la remodelación o cambio de un monumento existente, así como para el suministro y colocación, remodelación o modificación del mobiliario urbano;
- VI. Ocupar la vía pública con escombros o materiales de cualquier tipo, y
- VII. Ocupar la vía pública con vehículos de transporte de materiales, de mercancías y carga en general, o para ferias, circos y similares.

En caso de emergencia o situación de riesgo o peligro se podrán realizar las obras correspondientes, avisando a la Dirección en un periodo no mayor a 48 horas. La Dirección establecerá las condiciones bajo las cuales se concluirán dichos trabajos.

Artículo 29.- Sólo se concederán licencias o permisos a los propietarios de los inmuebles cuando la solicitud respectiva vaya acompañada de la responsiva de un PCM y cumpla con los demás requisitos señalados en las disposiciones relativas de este Reglamento. La responsiva de un PCM no se exigirá en los casos a que se refiere este Reglamento.

Para la obtención de las Factibilidades, Licencias, Constancias, Permisos o Autorizaciones, se deberá presentar la documentación según sea el caso, y efectuar el pago de los derechos correspondientes. La información presentada es responsabilidad del propietario o poseedor, del PCM y de los Peritos Corresponsables por Especialidad en su caso, en el ámbito de su competencia.

El trámite se hará directamente en la Dirección quien, previa revisión de la documentación requerida extenderá la Factibilidad, Licencia, permiso o autorización respectiva en los plazos indicados en el presente Reglamento.

Artículo 30.- La solicitud de Licencia, Factibilidad, Constancia, Permiso o Autorización deberá ser suscrita por el propietario su representante legal, o legítimo poseedor y deberá incluir la responsiva de un PCM a excepción de los casos señalados en este Reglamento, y de los Peritos Corresponsables por Especialidad, en su caso. La solicitud deberá ser presentada en las formas que expida la Dirección, cumpliendo con los requisitos siguientes:

I. USO DEL SUELO

a) Factibilidad de Uso del Suelo:

i. Básicos:

1. Llenar y presentar el formato de solicitud.
2. Realizar el pago de derechos correspondientes.

ii. Específicos:

1. En el caso de instalación temporal de espectáculos copia de solicitud realizada ante la dependencia correspondiente.

b) Licencia de Uso de Suelo para el trámite de la Licencia de Funcionamiento Municipal

i. Básicos:

1. Llenar el formato de solicitud.
2. Copia del testimonio de la escritura pública de propiedad del lote o predio, o documento notariado que compruebe la legítima posesión.
3. Estar al corriente en el pago del Impuesto Predial y los derechos por Suministro de Agua.

4. Una copia del plano arquitectónico del proyecto debidamente acotado o a escala, amueblado e indicando los nombres de cada área o local. En caso de compartir el lote o predio con otro(s) uso(s) y / o casa habitación, el plano de conjunto donde se ubique el uso solicitado.
5. Memoria descriptiva indicando las actividades a realizar en el lote o predio.

ii. Específicos:

1. Autorizaciones en materia de seguridad básica emitidas por la Dirección de Protección Civil, según aplique para el uso solicitado.
2. Autorización en materia vial emitida por la SSP o Policía Municipal en el ámbito de su competencia según aplique para el uso solicitado, de acuerdo con lo señalado en el PMDU.
3. Cuando se trate de un giro de venta de bebidas alcohólicas, deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el reglamento municipal correspondiente.
4. Presentar carta responsiva expedida por el PCM en conjunto con el PCE, en los casos que aplique, con el fin de acreditar el cumplimiento de las disposiciones en materia de emisiones de ruido.
5. Cuando se trate de un giro de mediano o alto impacto, mayor a 100 metros cuadrados de superficie construida, deberá presentar un Dictamen de Seguridad y Operación suscrito por el PCM en conjunto con el responsable por especialidad en su caso, a fin de acreditar la seguridad de la construcción y la adecuada operación, para el uso solicitado.

c) Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia para Construcción:

i. Básicos:

1. Llenar y presentar el formato de solicitud.
2. Copia del testimonio de la escritura pública de propiedad del lote o predio, o documento notariado que compruebe la legítima posesión.
3. Estar al corriente en el pago del Impuesto Predial y los derechos por Suministro de Agua.
4. Memoria descriptiva indicando las actividades a realizar en el lote o predio.

ii. Específicos:

1. Factibilidad Urbano Ambiental o documento que corresponda en los casos establecidos en el PMDU vigente.
2. Estudio de Impacto Urbano en los casos establecidos en el PMDU o reglamentos vigentes.
3. Para giros especiales, de alto impacto o mayores a 5,000 metros cuadrados de construcción, dos copias del plano arquitectónico del proyecto debidamente acotado o a escala, amueblado e indicando los nombres de cada área o local.

II. LICENCIAS PARA CONSTRUCCIÓN

a) Licencia de Demolición o Desmantelamiento:

i. Básicos:

1. Escrito firmado por el Propietario, o su representante legal para actos de dominio, y/o poseionario legal, que describa los trabajos a realizar, indicando el área a demoler, los mecanismos a utilizar y el tiempo que durará la demolición. En caso de NO ser propietario, deberá presentar anuencia de este o acreditar mediante escritura o convenio pasado ante notario público correspondiente la autorización otorgada por el propietario del lote o predio para la realización de dichos trabajos.
2. Copia del testimonio de la escritura de propiedad del lote o predio, o documento notariado que compruebe la posesión para casa habitación o, copia de la Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia de Construcción Municipal o de Funcionamiento Municipal vigentes, cuando el uso sea distinto a casa habitación.
3. Estar al corriente en el pago del Impuesto Predial y los derechos por Suministro de Agua.
4. Croquis o plano del estado actual a escala, indicando el área a demoler, con la firma de un PCM si se trata de superficies mayores de 45 metros cuadrados.

ii. Específicos:

1. La autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia local en caso de obras en lotes, predios o inmuebles ubicados en la Zona de Monumentos Históricos y en Zonas de Protección Arqueológica. En caso de que el lote, predio o inmueble, se encuentre dentro del ámbito de aplicación de la Declaratoria de Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Progreso, la Dirección establecerá los requisitos para

poder llevar a cabo la acción correspondiente, en estricto cumplimiento con las Leyes y normas vigentes.

b) Licencia para Construcción para una superficie cubierta no mayor a 45 metros cuadrados en planta baja y bardas no mayores de 2.50 metros de altura:

i. Básicos:

1. Copia del testimonio de la escritura de propiedad del lote o predio, o documento notariado que compruebe la posesión.
2. Estar al corriente en el pago del Impuesto Predial y los derechos por Suministro de Agua.
3. Dos croquis en tamaño carta o doble carta según se requiera por la magnitud del proyecto, con medidas y escalas.

ii. Específicos:

1. La autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia local en caso de obras en lotes, predios o inmuebles ubicados en la Zona de Monumentos Históricos y en Zonas de Protección Arqueológica.
2. En caso de uso diferente a vivienda, copia de la Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia de Construcción vigente.
En caso de que el lote, predio o inmueble, se encuentre dentro del ámbito de aplicación de la Declaratoria de Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Progreso, la Dirección establecerá los requisitos para poder llevar a cabo la acción correspondiente, en estricto cumplimiento con las Leyes y normas vigentes.

c) Licencia para Construcción para superficie cubierta mayor de 45 metros cuadrados en planta baja y de cualquier superficie en planta alta y bardas con una altura mayor de 2.50 metros:

Para estas construcciones, con excepción de la fracción II, inciso a, numeral 3 de este artículo, se aplicarán todos los incisos de la fracción anterior; y además lo siguiente:

i. Básicos:

1. Se presentarán 5 juegos de planos legibles en tamaño doble carta o mayor, según se requiera por la magnitud del proyecto, con medidas, escalas y superficies de trabajos a realizar con firma de un PCM, que incluya:

- a.a. Planta de localización, ubicando el terreno en la zona con un radio de 250 metros.
- a.b. Planta de conjunto acotada conforme al terreno acreditado, señalando la ubicación de la construcción en el terreno, y pendientes y descargas pluviales.
- a.c. Planta(s) arquitectónica(s) de levantamiento debidamente acotadas, en caso de ampliación.
- a.d. Planta(s) arquitectónica(s) en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125, debidamente acotadas y referenciadas a ejes, indicando los nombres de cada área o local.
- a.e. Fachadas o elevaciones con vistas a la vía pública o privada en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125 debidamente acotadas.
- a.f. 2 cortes representativos que contengan en alguno de ellos, secciones de baño(s) y escalera(s) en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125 debidamente acotados y con referencias de niveles.
- a.g. Ubicación del sistema de tratamiento de aguas residuales y cisterna.
- a.h. Memoria(s) de cálculo en los casos que indica el Artículo 12.
- a.i. Archivo digital en AutoCAD versión reciente en formato dwg.

ii. Específicos:

1. Copia del oficio de autorización y del plano con sello original del Instituto Nacional de Antropología e Historia en caso de obras en lotes, predios o inmuebles ubicados en la Zona de Monumentos Históricos y Zonas de Protección Arqueológica.
2. Memoria(s) de cálculo en los casos que indica el Artículo 12 de este Reglamento.
3. Autorización en materia vial o impacto vial emitida por la SSP o Policía Municipal en el ámbito de su competencia, según aplique para el uso solicitado, de acuerdo a lo señalado en el PMDU.
4. En caso de uso diferente a la vivienda, contar con la Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia de Construcción vigente.

En caso de que el lote, predio o inmueble, se encuentre dentro del ámbito de aplicación de la Declaratoria de Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Progreso, la Dirección establecerá los requisitos para poder llevar a cabo la acción correspondiente, en estricto cumplimiento con las Leyes y normas vigentes.

- d) Licencia para Construcción para Edificios que se destinen a Habitación Multifamiliar Vertical mayor a dos niveles, Comercio, Oficinas, Servicios, Equipamiento, Industria, Bodegas, Infraestructura, Actividades Primarias y Giros Especiales.

Para estas construcciones se aplicarán, además de todos los incisos de la fracción anterior, lo siguiente:

i. Básicos:

1. Memorias de diseño de todas las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento y seguridad de la construcción.
2. Anexar los autorizaciones, estudios y resolutivos favorables que se determinen en la Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia para Construcción.

ii. Específicos:

En caso de que se trate de una Estación de Servicio o Gasolinera, deberá presentar:

1. Documento con la autorización federal emitida por la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA) conforme a lo establecido en la NOM-005-ASEA-2016 y la NOM-01-SEDE-2012 o la que se encuentre vigente.
2. Análisis de riesgo emitido por la autoridad competente en materia de Protección Civil, en cuyo contenido se constate la ausencia de riesgos no mitigables.
3. Copia simple de la autorización y del proyecto aprobado por los terceros autorizados por la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA), para las evaluaciones de Estaciones de Servicio en su etapa de diseño, bajo la NOM-005-ASEA-2016 o lo que señale la normatividad federal vigente, así como la manifestación suscrita por el Perito Corresponsable por Especialidad correspondiente y el PCM, de que dicha autorización fue emitida conforme a la normativa aplicable.

- e) Licencia para construcción para torres de transmisión de medios de comunicación y servicios:

i. Básicos:

1. Estar al corriente en el pago del Impuesto Predial y los derechos por Suministro de Agua.

2. Copia de Licencia de uso del Suelo para el trámite de la Licencia de Construcción vigente.
3. 5 copias del plano constructivo indicando su ubicación en el lote o predio, con cuadro de referencia incluyendo datos del propietario, ubicación de la obra, y firma del PCM y de los Peritos Corresponsables por Especialidad en los casos que indica el Reglamento.
4. Memoria de diseño estructural con firma del Perito Corresponsable por Especialidad.
5. Memoria de instalaciones con firma del Perito Corresponsable por Especialidad.
6. Póliza que ampare la responsabilidad civil y daños a terceros, misma que deberá permanecer vigente por todo el tiempo que dure la construcción y operación.
7. Dictamen de Seguridad y Operación.

ii. Específicos:

1. Autorización de la Secretaría de Infraestructura Comunicaciones y Transporte o su similar;
2. Autorización de la autoridad competente en materia de aeronáutica civil, en su caso, y
3. Copia certificada de la concesión correspondiente.

f) Licencia para construcción en terrenos en proceso de regularización del Régimen de Propiedad:

- i. Todos los demás incisos de la fracción II o III del presente Artículo.
- ii. Copia certificada de la Cesión Ejidal o del Proceso de Regularización del Régimen de Propiedad.

III. CONSTANCIAS, AUTORIZACIONES, ANUENCIAS Y OTROS PERMISOS

a) Constancia de Alineamiento:

- i. Copia del testimonio de la escritura pública de propiedad del lote o predio, o documento notariado que compruebe la legítima posesión.
- ii. El lote o predio deberá estar delimitado en su colindancia con la vía pública.

- b) Constancia de Recepción de Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales:
 - i. Copia de la Licencia para Construcción.
 - ii. Copia del plano autorizado. Para los casos en los que exista un sistema de alcantarillado o plantas de tratamiento, no se requerirá la presente Constancia.
- c) Constancia de Terminación de Obra:
 - i. Básicos:
 - 1. Dos copias del plano autorizado.
 - ii. Específicos:
 - 1. Constancia de recepción de Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales;
 - 2. Acreditar mediante carta responsiva el cumplimiento de los estudios y memorias presentados y autorizados en licencia de construcción firmada por el PCM en conjunto con Perito Corresponsable por Especialidad, en su caso, así como el cumplimiento de las disposiciones en materia de emisiones de ruido.
 - 3. Cuando se trate de un giro de mediano o alto impacto, mayor a 100 metros cuadrados de superficie construida, deberá presentar un Dictamen de Seguridad y Operación suscrito por el PCM en conjunto con el Perito Corresponsable por Especialidad, en su caso, a fin de acreditar la seguridad de la construcción y la adecuada operación, para el uso solicitado.
 - 4. Haber realizado la Actualización o mejora ante la Dirección de Catastro.

La constancia de terminación de obra parcial podrá ser emitida por la Dirección, siempre y cuando lo considere factible, previa evaluación del documento suscrito por el propietario, posesionario o representante legal en el cual solicite y justifique el motivo por el cual requiere dicha autorización. De dicha constancia se remitirá un tanto a la Dirección de Catastro y Zona Federal Marítimo Terrestre.

- d) Licencia para la excavación de zanjas en la vía pública:
 - i. Solicitud a la Dirección indicando los trabajos a efectuar en la vía o espacios públicos, y la duración de estos.

- ii. Memoria descriptiva de la obra a efectuar.
 - iii. Croquis de localización y ubicación de la obra.
 - iv. Copia del plano del proyecto de la obra, con la aprobación de los prestadores de servicios públicos (Sistema Municipal de Agua Potable de Progreso, Comisión Federal de Electricidad, compañías de telecomunicaciones, fluidos energéticos y similares, etc.).
 - v. Entrega de una fianza por el 50% del monto de las obras de la afectación a la vía pública, para garantizar la reparación de estas; la fianza podrá entregarse en efectivo o a través de instrumento emitido por institución afianzadora legalmente constituida registrada y autorizada ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
 - vi. Entregar presupuesto de obra.
 - vii. La autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia en caso de obras que se realicen en la Zona de Monumentos Históricos y Zonas de Protección Arqueológica.
- e) Autorización para la construcción de Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales en obra existente:
- i. Básicos:
 - 1. Copia del testimonio de la escritura de propiedad del lote o predio o documento notariado que compruebe la posesión.
 - 2. Croquis o plano en planta ubicando en el terreno el perímetro de la construcción y la ubicación del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales.
 - ii. Específicos:
 - 1. En caso de tratarse de fosa o tanques sépticos, el equipo deberá cumplir con la certificación correspondiente (NOM-006-CONAGUA-1997 o la que esté vigente).
 - 2. En caso de usos diferentes a vivienda individual, la capacidad deberá estar de acorde al volumen de descarga de agua, por lo que deberá estar firmado por un PCM o un PCE.
 - 3. En caso de plantas de tratamiento, la calidad del agua efluente deberá cumplir con la Norma Oficial aplicable según el destino de la descarga, a través de una memoria firmada por un PCM o PCE.

f) Anuencia de electrificación:

Es el documento que emite la Dirección, a solicitud de la parte interesada y en el cual se informa si la infraestructura eléctrica que se pretende desarrollar se asentará en las vialidades propiedad del municipio. Su vigencia será el tiempo que dure la Administración Pública Municipal, a partir de su emisión. Para la obtención de la anuencia de electrificación, se deberá de cumplir con los siguientes requisitos:

- i. Llenar y presentar el formato de solicitud.
- ii. Presentar el Anteproyecto de electrificación en el que se indique la manera en que se pretende abastecer de energía eléctrica al lote o predio solicitado.
- iii. Presentar el oficio de la Comisión Federal de Electricidad en el que se solicita al propietario la anuencia por parte del Ayuntamiento de Progreso para proceder a suministrar el servicio de energía eléctrica.
- iv. Factibilidad de Uso del Suelo vigente, Licencia de Uso del Suelo o Licencia para Construcción vigentes (para giros diferentes a casa habitación). Anexar el comprobante de pago de los derechos generados por el presente trámite, por cada lote o predio solicitado.

g) Anuencia para construcción de ductos o sembrado de postes en calles legalmente constituidas del municipio o en Desarrollos Inmobiliarios municipalizados, la empresa deberá presentar:

- i. Identificación oficial, en caso de ser persona física o Copia del Acta Constitutiva, en caso de ser persona moral;
- ii. Domicilio Fiscal y Registro Federal de Contribuyentes;
- iii. Concesión de la Secretaría de Infraestructura Comunicaciones y Transporte, para la Explotación del Servicio de Telecomunicaciones;
- iv. Documento con el cual acredite la personalidad con la que comparece a tramitar;
- v. Memoria descriptiva del proyecto, con firma autógrafa del PCM que fungirá como responsable;
- vi. Copia del presupuesto de obra;
- vii. Oficios de aprobación, con sus respectivos planos revisados, de los prestadores de servicios, tanto públicos y privados (telecomunicaciones, electricidad, agua potable o servicio similar), cuya infraestructura pudiera resultar afectada con motivo del proyecto que se pretende ejecutar;
- viii. Oficios de la Dirección de Servicios Públicos Municipales y de las que señale la Dirección en los que se manifieste que no existe inconveniente alguno de ambas dependencias respecto del proyecto;

- ix. Juego de cinco planos, con firma autógrafa del PCM, cuyas dimensiones sean de 60 x 90 cms, en donde figure, para cada zona o sector, la ruta de los postes y su propuesta de ubicación, debiéndose considerar para esto último lo siguiente:
1. No se podrá obstaculizar de modo alguno el acceso a lotes o predios existentes, bloquear las rampas de cualquier tipo, dañar los árboles que se encuentren en vía pública, afectar el mobiliario urbano existente, reducir el ancho mínimo de banqueta para el libre desplazamiento de personas con discapacidad, afectar los sistemas de drenaje pluvial.
 2. Los postes necesariamente deberán quedar en el borde exterior de las banquetas, si las hubiera, o junto al límite virtual de éstas con el espacio destinado para el arroyo vehicular, si físicamente no existieran, considerando un ancho mínimo de 1.50 metros. Esta circunstancia, desde luego, será objeto de una especial revisión y, en su caso, aprobación, dependiendo de las circunstancias, características, dimensiones y geometría que presentará la vialidad de que se trate.
 3. Carta Compromiso en el que se estipule que, al momento de emitirse la respuesta relativa a la Factibilidad, se pagarán los Derechos a que se refiere el inciso g) de la Fracción II del Artículo 76 de la Ley de Hacienda del Municipio de Progreso. Esto corresponde exclusivamente a la factibilidad, debido a que, para la construcción, primero debe estar autorizado el uso de la vía pública por el Cabildo y posteriormente podrá esta Dirección emitir el permiso de construcción correspondiente;
 4. Entrega de una Fianza por el 50% del monto de las obras de la afectación a la vía pública, para garantizar la reparación de estas; la fianza podrá entregarse en efectivo o a través de instrumento emitido por institución afianzadora legalmente constituida registrada y autorizada ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público,

Artículo 31.- La Dirección tendrá la facultad de autorizar hasta por 30 días naturales el inicio de los trabajos preliminares (limpieza, trazo, nivelaciones, excavaciones y hasta cimentaciones en obras nuevas o desmantelamientos en obras de remodelación o acondicionamiento) de construcción en las obras que cuenten con Licencia de Uso del Suelo. Cuando la Dirección realice la visita de verificación correspondiente y los trabajos efectuados no cumplan con lo establecido

en este Reglamento y sus Normas, deberán ser modificados o adecuados a lo que ésta determine; en ningún caso se aplicará sanción económica alguna si el avance corresponde a lo autorizado, de no ser así, las sanciones serán de acuerdo con lo que establece este Reglamento y las Leyes correspondientes.

Artículo 32.- La Licencia para Construcción, que no requiere de un PCM, se expedirá en los siguientes supuestos:

- I. Obras en planta baja con superficie techada no mayor de 45 metros cuadrados;
- II. Bardas no mayores de 2.50 metros de altura;
- III. Aperturas de claros hasta 1.50 metros como máximo en construcciones hasta de dos niveles y de 3.00 metros de ancho como máximo en edificios de una sola planta;
- IV. Las excavaciones que no se realicen en vía pública de cualquier índole cuya profundidad sea mayor de 60 centímetros o no requiera del uso de explosivos. En este caso la solicitud de licencia deberá estar suscrita por un PC. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por la Licencia para Construcción respectiva o se trate de pozos de exploración para estudios de mecánica de suelos;
- V. Trabajos similares a los anteriores siempre y cuando no afecten elementos estructurales, y
- VI. Obras de remodelación y decoración de fachadas, pórticos de accesos peatonales en bardas de Inmuebles. En caso de las fachadas que se encuentren en la Zona de Monumentos Históricos (Centro Histórico) se requerirá la autorización previa del Instituto Nacional de Antropología e Historia correspondiente.

En caso de que el lote, predio o inmueble, se encuentre dentro del ámbito de aplicación de la Declaratoria de Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Progreso, la Dirección establecerá el procedimiento correspondiente en seguimiento de Leyes y Reglamentos en la materia.

Artículo 33.- No requieren Licencia para Construcción, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el presente Reglamento, los trabajos siguientes:

- I. Construcción o ampliación para uso habitacional hasta de 60 metros cuadrados con materiales ligeros y láminas;
- II. Construcción de banquetas o aceras, como único trabajo a realizar, cumpliendo con las especificaciones que señale la Dirección;

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- III. Pintura de fachadas en inmuebles;
- IV. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones siempre que no afecten los elementos estructurales de la misma;
- V. Colocación de protectores de herrería en puertas y ventanas, en cercas y bardas;
- VI. Obras de remodelación y decoración de fachadas, pórticos de accesos peatonales en bardas de inmuebles;
- VII. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de avisar a la Dirección dentro de un plazo máximo de 48 horas, contados a partir de la iniciación de las obras;
- VIII. Obras de jardinería;
- IX. Cambio de pisos, interiores o exteriores;
- X. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de lotes y predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;
- XI. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales, en lotes, predios o inmuebles no catalogados;
- XII. Construcción de amarres o reparación de grietas donde no estén afectados los elementos de soporte; arreglo o cambio de vigas de madera en entrepisos o techos siempre y cuando no se afecten elementos estructurales;
- XIII. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones siempre que no afecten los elementos estructurales de la misma, en lotes, predios o inmuebles catalogados como bienes patrimoniales;
- XIV. Divisiones interiores en pisos de despachos o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural, y
- XV. Trabajos similares a los anteriores siempre y cuando no afecten elementos estructurales.

Este artículo no aplicará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Artículo 34.- Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren de la Autorización de la Dirección:

- I. Las tapias que invadan la banqueta o acera en una medida superior a cincuenta centímetros. La ocupación de tapias en una medida menor quedará autorizada por la Licencia de Construcción, y
- II. Las ferias con aparatos mecánicos, graderías desmontables u otros similares. Cuando se trate de aparatos mecánicos, la solicitud deberá contener la responsiva profesional de un

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Responsable de Instalaciones, así como el tiempo de permanencia en el lugar. Lo anterior sin perjuicio de las medidas en materia de Protección Civil.

La Dirección tendrá la facultad de fijar el plazo de vigencia de las Autorizaciones según la magnitud y características de cada caso.

Artículo 35.- Los plazos para la respuesta a las solicitudes de factibilidad, licencia, constancia y autorización, presentadas a la Dirección, siempre y cuando se tenga la documentación completa y correcta, serán los siguientes:

- I. Factibilidad de Uso del Suelo (bajo impacto): Cinco días hábiles;
- II. Factibilidad de Uso de Suelo para gasolineras y radio base: Diez días hábiles;
- III. Factibilidad de Uso de Suelo para crematorios y giros con alcohol: Diez días hábiles posteriores a su aprobación o negativa por Cabildo;
- IV. Licencia de Uso del Suelo para iniciar el trámite de la Licencia de Funcionamiento Municipal: Siete días hábiles;
- V. Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia para Construcción; Siete días hábiles, a excepción de gasolineras, crematorios, giros con alcohol y radio bases;
- VI. Licencia de Demolición o Desmantelamiento: Cinco días hábiles;
- VII. Licencia para Construcción por obras de Ampliación para una superficie cubierta no mayor a 45 metros cuadrados en planta baja y bardas no mayores de 2.50 metros de altura: para vivienda, el día hábil siguiente a la recepción de la solicitud y 5 días hábiles para uso distinto a éste;
- VIII. Licencia para Construcción para superficie cubierta mayor de 45 metros cuadrados en planta baja y de cualquier superficie en planta alta y bardas con una altura mayor de 2.50 metros: para vivienda: el día hábil siguiente a la recepción de la solicitud y 7 días hábiles para uso distinto a este, a excepción de gasolineras, crematorios, giros con alcohol y radio bases;
- IX. Licencia para Construcción en Terrenos en proceso de regularización del Régimen de Propiedad: Quince días hábiles;
- X. Constancia de Terminación de Obra: Ocho días hábiles;
- XI. Autorización para la excavación de zanjas en la vía pública: Cinco días hábiles, y
- XII. Autorización para la construcción de Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales en obra existente: Cinco días hábiles.

Artículo 36.- En caso de que la Dirección sea omisa y no notifique personalmente la respuesta al trámite solicitado en el término indicado y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea

contraria a la presente Ley, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos; se considerará negada la solicitud planteada.

Artículo 37.- El tiempo de vigencia de las Licencias para Construcción que expide la Dirección será de 24 meses.

Cuando los trabajos autorizados no se hubieren concluido en el plazo fijado de vigencia, se podrá solicitar una prórroga de esta, la que deberá hacerse 10 días hábiles antes del término de ésta; en caso de no solicitarla y si la vigencia de la Licencia ya hubiere concluido, podrá solicitarse la renovación de esta.

Artículo 38.- Por los trámites y servicios que se prestan en la Dirección, factibilidades, licencias, constancias o autorizaciones, se pagarán los derechos que establece la Ley de Hacienda del Municipio de Progreso vigente.

CAPÍTULO II

TERMINACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 39.- Los propietarios, poseedores o representantes legales en su caso, están obligados a tramitar ante la Dirección la Constancia de Terminación de las Obras ejecutadas en sus lotes o predios, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de estas o al término de la vigencia de la Licencia correspondiente.

Artículo 40.- Recibida la solicitud para la Constancia de terminación de la Obra, la Dirección ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la Licencia respectiva y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la Licencia. La Dirección permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio y salubridad, y se respeten las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento, las características autorizadas en la licencia respectiva, el número de niveles especificados y lo demás que establece este Reglamento y sus Normas.

Artículo 41.- La Dirección está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, con cargo al propietario o poseedor, por haberse ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.

Cuando se detecte una obra en proceso de construcción que cumpla con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como las disposiciones del PMDU, el propietario podrá obtener la Licencia de Construcción debiendo sujetarse al procedimiento de regularización siguiente:

- I. Presentar la solicitud de regularización
- II. Presentar la documentación señalada en este Reglamento, según el tipo de obra.
- III. Recibida la documentación, la Dirección practicará una inspección a la obra de que se trate y si de ella resultare que la misma cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables, la Dirección entregará la Licencia, previo pago de los derechos y sanciones correspondientes.

CAPÍTULO III VISITAS DE INSPECCIÓN

Artículo 42.- La Dirección ejercerá las funciones de vigilancia e inspección que correspondan y en las condiciones que juzgue pertinentes, de conformidad con las disposiciones de este Reglamento.

La Dirección podrá realizar visitas de verificación técnicas con la finalidad de obtener datos necesarios para resolver sobre la autorización o no autorización de los trámites que sean sometidos a su consideración y estudio, en los términos del PMDU, de las Normas Técnicas y las demás leyes y reglamentos aplicables en la materia.

Para efectos del desarrollo de las visitas de verificación e inspección, será aplicable en forma supletoria la Ley de Actos y Procedimientos Administrativo del Estado de Yucatán.

En este caso, se entiende que el interesado otorga su consentimiento para que esta Dirección, se allegue a los elementos necesarios para mejor proveer en los trámites, incluyendo la visita de verificación antes señalada, en el término con el que cuenta para poder emitir la respuesta correspondiente.

CAPÍTULO IV SANCIONES

Artículo 43.- Para los efectos del presente Reglamento, los Propietarios o poseionarios y los PCM, serán responsables del incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento. Por violación a las disposiciones del presente Reglamento será procedente la imposición de las sanciones establecidas en la Ley y por el propio Reglamento. Estas sanciones las impondrá la Dirección de manera individual a dichos responsables.

Lo anterior, no exime al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que motivaron la sanción. Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la Dirección en los casos previstos en este Reglamento y podrán ser impuestas de manera independiente a los Propietarios o poseionarios y los PCM y/o PCE Constructor de Obra Civil.

Artículo 44.- Para fijar la sanción, la Dirección deberá tomar en cuenta la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

Artículo 45.- Las infracciones a este Reglamento serán sancionadas con:

- I. Multa;
- II. Suspensión del registro como PCM;
- III. Revocación del registro como PCM;
- IV. Suspensión de la obra;
- V. Revocación de la licencia de uso de suelo;
- VI. Revocación de la licencia para la ejecución de la obra;
- VII. Clausura de la obra, y
- VIII. Arresto por 36 horas.

Artículo 46.- Se sancionará al Propietario o Posesionario y a los PCM y PCE con multa, a cada uno, de:

- I. Entre 10 y hasta 20 veces la unidad de medida y actualización vigente:
 - a) Cuando en cualquier obra o instalación no muestre, a solicitud del Inspector, copia de los planos del proyecto con el sello de autorización y la licencia correspondiente;
 - b) Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública o cuando hagan cortes o excavaciones en aceras, arroyos y guarniciones sin haber obtenido, previamente, el permiso correspondiente;
 - c) Cuando obstaculicen las funciones de los Inspectores señaladas en el Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos, y
 - d) Cuando no solicite la Constancia de Terminación de Obra dentro del plazo señalado en las Licencias correspondientes.
- II. De 10 hasta 200 veces la unidad de medida y actualización vigente:
 - a) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las edificaciones y lotes o predios vecinos o de la vía pública, y
 - b) Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de lotes, predios e inmuebles.
- III. De 10 y 200 veces la unidad de medida y actualización vigente:
 - a) Cuando se hubieren violado los estados de suspensión o clausura de la obra o yacimiento.
- IV. De 3 hasta 25 tantos del importe de los Derechos de la Licencia para Construcción, salvo las que señala el Artículo 31 de este Reglamento:

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- a) Cuando se realicen obras e instalaciones sin haber obtenido previamente la Autorización o la Licencia para Construcción respectiva de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, y
- b) Cuando en la construcción o demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, se usen explosivos sin contar con el permiso correspondiente.

V. De 0.5 hasta 25 tantos del importe de los derechos de la Licencia para Construcción en los casos siguientes:

- a) Cuando en una obra o instalación no se respeten las Normas contra incendio previstas en este Reglamento;
- b) Cuando para obtener la expedición de licencias o durante la ejecución y ocupación de la edificación o haya hecho uso, a sabiendas, de documentos falsos;
- c) Cuando una obra no coincida con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizado, y
- d) Cuando en el lote o predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la Constancia de Alineamiento, en la Licencia de Uso de Suelo o en la Licencia de Construcción.

Artículo 47.- Se sancionará a los PCM con una multa de entre 14 y 28 veces la Unidad de Medida y Actualización por metro cuadrado adicional a lo autorizado cuando no notifique a la Dirección haber ejecutado modificaciones o ampliaciones a los proyectos autorizados, que representen alguna infracción a lo señalado en este Reglamento.

Las ampliaciones que excedan del 25% de la autorización concedida, serán demolidas y no tendrán tolerancia.

Artículo 48.- Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesta. Para los efectos de este Reglamento se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiere sido sancionado con anterioridad, durante el término de un año.

Al propietario infractor que haya ejecutado una obra sin haber tramitado la Licencia de Construcción correspondiente, y que no haya comparecido de manera espontánea a fin de obtenerla, le será aplicada una sanción correspondiente por hasta el doble del monto máximo contenido en el artículo 44 fracción IV inciso a) del presente Reglamento.

A quien no cumpla con las restricciones impuestas en la Licencia de Uso de Suelo correspondiente, se le impondrá una sanción de entre 7 y 15 veces la Unidad de Medida de Actualización por cada restricción incumplida.

Artículo 49.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente Capítulo, la Dirección podrá clausurar o suspender de manera parcial o total las obras en ejecución en los casos siguientes:

- I. Por ejecutarse sin Licencia para Construcción;
- II. Cuando, previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;
- III. Cuando la ejecución de una obra, demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes del Ayuntamiento o a terceros;
- IV. Cuando la construcción de una obra no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señala este Reglamento;
- V. Cuando no se dé cumplimiento a una orden ya notificada, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto;
- VI. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el Alineamiento oficial, la Licencia de Uso del Suelo y para Construcción.
- VII. Cuando la construcción de una obra se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento y por sus Normas;
- VIII. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por la Dirección;
- IX. Cuando la Licencia para Construcción sea revocada o haya terminado su vigencia;
- X. Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia del PCM, en su caso, en los términos de este Reglamento;
- XI. Cuando se usen explosivos sin los permisos correspondientes;
- XII. Cuando la construcción no se ajuste al proyecto de construcción autorizado, y
- XIII. Omitir reportar Ayuntamiento dentro de los 3 días hábiles siguientes, los hallazgos arqueológicos o históricos de los cuales se percaten.

No obstante, el estado de suspensión o de clausura, en el caso de las Fracciones I, II, III, IV, V y VI de este artículo, la Dirección podrá ordenar que se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas. El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto con

base en este artículo, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

Artículo 50.- Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Dirección podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las circunstancias siguientes:

- I. Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia;
- II. Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado sin sujetarse a lo permitido en este Reglamento y sus Normas, y
- III. Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso diferente del autorizado.

El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos de este Reglamento y sus Normas.

De igual manera, la Dirección, revocará la licencia de uso de suelo, si el lote o predio complementario de un lote o predio principal, dejare de tener o modifique el giro para el cual fue autorizado.

Artículo 51.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente Capítulo, el Ayuntamiento a través de la Dirección, podrá ordenar, y en su caso, ejecutar a costa del propietario, la demolición total o parcial de las obras en ejecución o ya terminadas, con base en lo que establecen las Leyes aplicables, en los siguientes casos:

- I. Cuando una construcción represente un peligro o atente a la seguridad pública;
- II. Cuando se viole el estado de clausura impuesto a una obra que se esté ejecutando o se haya ejecutado, independientemente de las sanciones en que se haya incurrido por los delitos contemplados en el Código Penal del Estado de Yucatán;
- III. Cuando una construcción, estructura, objeto o instalación invada la vía pública;
- IV. Cuando exceda la construcción nueva del 20% de la superficie autorizada en la licencia de construcción respectiva;
- V. Cuando la obra invada la superficie de la servidumbre de paso, y
- VI. En los demás casos que así lo establezca este Reglamento, u otra disposición aplicable en la materia.

El costo de los trabajos a que se refiere este artículo se verá reflejado en la imposición de la sanción pecuniaria correspondiente.

Artículo 52.- A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la Dirección, será consignado a la autoridad administrativa correspondiente.

Artículo 53.- Para hacer cumplir las órdenes giradas con base en este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, la Dirección, podrá solicitar el auxilio de las Autoridades facultadas para vigilar el orden.

Artículo 54.- La Dirección podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

- I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos, erróneos, con dolo o mala fe;
- II. Se hayan expedido en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento o del PMDU vigente, y
- III. Cuando así lo ordenen las Autoridades judiciales correspondientes.

Artículo 55.- Las infracciones a este Reglamento y las sanciones derivadas de las mismas se impondrán independientemente a las establecidas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y demás disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO V RECURSOS

Artículo 56.- Contra los actos o resoluciones de las autoridades municipales en materia del presente Reglamento, procederán los recursos administrativos de reconsideración y revisión, en los términos previstos en las Leyes y Reglamentos correspondientes.

Artículo 57.- Los casos no previstos por este Reglamento, por sus Normas o por las derivadas del PMDU, serán resueltos por la Dirección.

TÍTULO IV DESARROLLO URBANO Y DISEÑO

CAPÍTULO I RESTRICCIONES Y NORMAS DEL USO DEL SUELO

Artículo 58.- Los Proyectos para edificios que contengan dos o más de los usos a que se refiere el Reglamento, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones correspondientes.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), los niveles de altura, el área permeable mínima, el área ajardinada mínima, y el área arbolada mínima, se encuentran determinadas en el PMDU.

El área ajardinada mínima señalada en el PMDU, podrá ser distribuida hasta en un 50%, mediante el uso de azoteas y muros verdes naturales o tecnologías alternativas similares, previo dictamen favorable de la Unidad de Desarrollo Sustentable o la autoridad municipal competente en la materia. En ningún caso se podrá disminuir el porcentaje total del área ajardinada mínima señalada en el PMDU.

Se podrá utilizar tecnología avanzada para realizar la colecta del agua de lluvia, tratarla adecuadamente y poder posteriormente ingresarla al subsuelo, para lo cual el propietario del inmueble, lote o predio, deberá completar con su estudio y sistema de tratamiento firmado por un responsable de la especialidad, se deberá presentar el visto bueno de la CONAGUA por infiltración artificial de agua a los acuíferos (NOM-015-CONAGUA-2007) cuando sea una superficie mayor a 500 m².

Artículo 59.- En todo caso se observarán las zonas de influencia de aeródromos, helipuertos o similares que sean fijadas por la Agencia Federal de Aviación Civil de la Secretaría de Infraestructura Comunicaciones y Transportes, y con base en ellas se registrarán las limitaciones de altura de las construcciones que fije dicha Secretaría.

CAPÍTULO II NORMAS DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Artículo 60.- El proyecto arquitectónico se registrará con base en las Normas Técnicas, y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 61.- La altura máxima que podrá autorizarse para edificios, en aquellos sitios en que sean permitidos, de acuerdo con el PMDU, será la establecida en este Reglamento, las Normas Técnicas Complementarias y las demás que sean consideradas.

Ningún nivel destinado a uso habitacional de la edificación deberá exceder de 2.80 metros de altura. Cualquier porción de un nivel de la edificación que exceda el 25 % de esta altura se considerará como un nivel adicional.

Ningún nivel destinado a un uso distinto al habitacional deberá exceder de 3.80 m de altura. Cualquier porción de un nivel de la edificación que exceda el 25% de esta altura se considerará como un nivel adicional.

Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional.

Para el cálculo de la altura máxima de construcción, no se considerará lo siguiente:

- I.** Cubos de elevadores;
- II.** El cubo que cubre la escalera que da acceso a la azotea;
- III.** Cuarto de máquinas y equipos de aire acondicionado;
- IV.** Tinacos o tanques de almacenamiento de agua;
- V.** Equipos para la captación de energía solar;
- VI.** Equipos para la generación de energía eólica;
- VII.** Antenas de televisión, pararrayos o astas;
- VIII.** Tiros de chimenea o de ventilación;
- IX.** Pretiles o barandales, siempre y cuando no excedan la altura máxima de 1.50 m;
- X.** Domos o tragaluces, siempre y cuando no excedan la altura máxima por más de 1.20 m;
- XI.** Jardineras o elementos para permitir la vegetación en los techos, siempre y cuando estos elementos no excedan la altura máxima por más de 1.20 m, no teniendo la vegetación restricción alguna de altura;
- XII.** Terrazas descubiertas;
- XIII.** Para los usos del suelo de servicios en sus giros religiosos, los campanarios o los elementos ornamentales que identifiquen la religión o credo de la institución; y
- XIV.** Pérgolas con muros permitidos hasta de 1.20 de altura, que no conformen una techumbre o losa sólida y que no ocupen más de 10% de la superficie de la losa sobre la que se encuentren.

Para la determinación de la altura máxima de una edificación expresada en niveles, no se incluirán los sótanos.

Artículo 62.- Las ventanas hacia las colindancias a partir del segundo piso que no cumplan la distancia de 1 metro desde la línea de separación de las dos propiedades deberán tener un antepecho no menor a 1.50 metros o deberá colocar elemento arquitectónico para que evite las vistas de costado u oblicuas.

Artículo 63.- El destino de cada espacio será el que resulte de su uso y dimensiones, por consiguiente, será necesario indicar en los planos el destino de cada espacio, el que deberá ser congruente con su ubicación, funcionamiento y dimensión.

Artículo 64.- Sólo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo un espacio destinado a dormitorio con guardarropa, aparte de contar con sus servicios completos de cocina y baño.

Artículo 65.- Cada una de las viviendas de un edificio, deberá contar con servicios propios de baño siendo estos cuando menos un inodoro, una regadera y uno de los siguientes muebles: lavabo, fregadero o lavadero.

Artículo 66.- Las aguas pluviales que escurran por los techos y terrazas deberán drenarse dentro de cada lote o predio por medio de instalaciones específicas para el caso y por ningún motivo tendrán salida a la vía pública, ni drenar sobre los lotes o predios colindantes.

Artículo 67.- En los proyectos para plazas comerciales, comercios, tiendas de autoservicio y oficinas, no podrá reducirse el número de cajones de estacionamiento, o de áreas para jardines, plazoletas y circulaciones peatonales, para aumentar cualquier superficie destinada a comercializar, sea en renta o venta. Si el proyecto contempla varias etapas de crecimiento, el propietario deberá presentar el proyecto total cumpliendo con los porcentajes que fijan el Reglamento y las Normas Técnicas señalando la etapa del proyecto sujeta a aprobación. Cuando se necesiten almacenar productos, se deberán contar con áreas destinadas para efectuar las maniobras de carga, descarga y circulación de los vehículos de transporte de carga y demás requerimientos especificados en este Reglamento y sus Normas Técnicas.

Los usos particulares y áreas de ocupación destinadas para estacionamientos sin costo para usuarios y empleados, no podrán ser objeto de modificación o reclasificación, en virtud de estar directamente relacionado con la Licencia de Uso de Suelo otorgada por la Autoridad; por la

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

infracción a lo antes establecido, será procedente las sanciones establecidas en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 68.- Se autorizarán graderías con carácter de temporal, que no exceda de un mes, en caso de ferias, kermeses y otras similares. En las gradas con techo la altura mínima será de 3.00 metros, medidos a partir del punto más alto.

Artículo 69.- Los edificios para espectáculos deportivos tendrán un local adecuado para enfermería que deberá estar dotado con un equipo de emergencia, cuando menos con un botiquín para primeros auxilios y camilla para exploración o curación.

Artículo 70.- Los edificios para bodegas, industrias o talleres deberán contar con espacios de trabajo cerrados hacia las colindancias, así como muros altos para impedir el paso de ruidos o residuos a los lotes o predios vecinos con una altura mínima de 3.00 metros, y en sus salidas o entradas, contarán con portones o rejas de la misma altura.

Este tipo de edificios deberán quedar separados de cualquiera de los límites de la propiedad o colindancias con el fin de permitir la circulación en caso de un siniestro.

Los edificios de hasta 6 metros de altura tendrán una separación mínima de 1.20 metros. Los edificios mayores a 6.00 metros de altura tendrán una separación equivalente al 20% de dicha altura, hasta llegar a 3.50 metros. En ambos supuestos se deberá contar con las medidas de salubridad e higiene, necesarias para evitar la proliferación de roedores y otras alimañas. Sus depósitos de agua y basura deberán de estar protegidos de la intemperie y se mantendrán cerrados.

Artículo 71.- Toda industria, taller, restaurante o cualquier otro en el que se manejen grasas o aceites, deberán contar con instalaciones especiales de recolección con características específicas de seguridad para ello, así como con depósitos de almacenamiento para evitar verter dichas grasas o aceites al suelo, al subsuelo o al drenaje sanitario, quedando además sujetos a las Leyes, Normas y Reglamentos en materia ambiental.

Artículo 72.- Las construcciones en el Municipio de Progreso deberán sujetarse a los criterios de la Norma Técnica Complementaria en materia de eficiencia energética y diseño bioclimático con la finalidad de mejorar el medio ambiente, la preservación de recursos naturales y salvaguardar la seguridad del usuario.

CAPÍTULO III CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN LA PLAYA

Artículo 73.- La construcción de pedraplenes, espigones, arrecifes, artificiales, puertos navieros, atracaderos, y toda obra que pretenda construir dentro de la Zona Federal Marítimo -Terrestre, deberá contar con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros.

Artículo 74.- Queda estrictamente prohibido a los particulares, la colocación de cualquier tipo de instalaciones en la playa, ya sean éstas, aéreas o subterráneas, después de los 20 metros de la Zona Federal hasta el límite del parámetro de propiedad con frente a ella, a menos que cuenten con las concesiones expedidos por las autoridades correspondientes.

Artículo 75.- Todo tipo de edificaciones, mobiliario, instalación temporal o permanente ubicadas en el espacio comprendido del límite de la Zona Federal hasta 100 metros hacia adentro en dirección a la mancha urbana, deberán estar sujetos de tal manera que garanticen su estabilidad por diseño de viento, conforme lo señale la Dirección. En ningún caso estas construcciones inhibirán, restringirán, obstaculizarán ni condicionarán el acceso a las playas marítimas ni la zona federal marítimo terrestre.

CAPÍTULO IV ACCESOS Y SALIDAS

Artículo 76.- Todas las construcciones incluidas en las Normas Técnicas deberán contar con la señalización adecuada y deberán de presentar ante la Dirección un plano señalando en la planta las salidas de emergencia, rutas de evacuación y flujo de estas por medio de flechas, escaleras, rampas y demás dispositivos de seguridad con los que cuenta.

CAPÍTULO V CIRCULACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 77.- La denominación de circulaciones comprende los corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas, los que deberán ajustarse a las dimensiones mínimas establecidas en este Reglamento y sus Normas Técnicas.

Artículo 78.- Las circulaciones, deberán ajustarse a las disposiciones siguientes:

- I. Todos los locales de un edificio deberán contar con salidas y con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o las escaleras.
- II. Los pasillos y los corredores de uso público no deberán tener salientes o tropezones que disminuyan la anchura interior requerida, siendo en todo su recorrido la misma dimensión.

Artículo 79.- Las edificaciones deben tener siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con las dimensiones y condiciones de diseño que establecen las Normas Técnicas.

CAPÍTULO VI DISPOSICIONES PARA LA INTEGRACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 80.- Las obras de construcción, públicas y privadas, deberán sujetarse a las disposiciones que en materia de Accesibilidad y desarrollo urbano se establezcan a favor de las personas con discapacidad en la normatividad vigente, así como en las Normas Técnicas.

CAPÍTULO VII ESTACIONAMIENTOS

Artículo 81.- El Estacionamiento, es el lugar de propiedad pública o privada destinado para situar o guardar vehículos, sea este independiente o complementario a un uso de suelo en particular. Previo a su construcción y para su aprobación, deberá cumplir con las disposiciones de este Reglamento y las Normas Técnicas, así como las normas vigentes en materia urbana y de movilidad.

Consideraciones para estacionamientos:

- I. El proyectista deberá determinar la localización de las entradas y de las salidas, de acuerdo con las normas en vigor;
- II. Para las entradas y salidas, se tomará como norma general, que los accesos deberán contar con carriles de entrada y salida por separado, para que los vehículos en ningún caso utilicen un mismo carril y entren o salgan en reversa;

- III. Las entradas y salidas de los estacionamientos no deberán ubicarse a menos de 7 metros de la esquina o de los vértices del chaflán en su caso, y no deberán ubicarse a menos de 10 metros para usos diferentes a vivienda, a excepción de aquellos lotes o predios que estén ubicados en la zona de Monumentos Históricos que se regirán de acuerdo con el dictamen del Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- IV. Las entradas y salidas de los estacionamientos deberán permitir que todos. los movimientos de los automóviles se desarrollen con fluidez, sin cruces ni entorpecimiento al tránsito en la vía pública;
- V. Para el caso de estacionamientos en edificios habitacionales verticales, de comercio, servicios, industria, equipamiento, bodegas y oficinas, toda maniobra para el estacionamiento de un vehículo deberá llevarse a cabo en el interior del lote o predio sin invadir la vía pública; a excepción de aquellos que se ubiquen en una vialidad terciaria;
- VI. No deberá permitirse que las circulaciones, las rampas o los espacios para las maniobras sean incluidas como áreas para el estacionamiento de vehículos;
- VII. Todos los estacionamientos que utilicen choferes acomodadores (valet parking) no deberán ocupar la vía pública;
- VIII. Toda área que se use para estacionamiento de vehículos deberá estar adecuada al tránsito vehicular y debidamente drenada;
- IX. Los estacionamientos techados deberán contar con la ventilación adecuada, ya sea natural o artificial
- X. Los cajones deberán contar con topes para las ruedas de 0.15 m de peralte máximo en todos los cajones colindantes a muros, circulaciones peatonales o vehículos opuestos. La distancia de colocación de los topes a los objetos antes descritos será mínima de 0.90 m;
- XI. Los estacionamientos con sistemas mecánicos para el transporte vertical de los vehículos deberán contar con una planta propia para el suministro de energía o dispositivos manuales para casos de emergencia;
- XII. En cuestión de señalamientos, estos deberán colocarse vertical y horizontalmente de acuerdo con lo especificado en el Reglamentos y las Normas Técnicas para el aprovechamiento del derecho de vía de las carreteras federales y zonas aledañas, y
- XIII. Los inmuebles, predios y edificios, para el diseño de sus espacios, observarán lo siguiente:

MATRIZ DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

USO / GIRO	UNIDAD	CAJONES REQUERIDOS
VIVIENDA (UNIFAMILIAR)	Hasta 120 m ²	1 por vivienda
	Mas de 120 m ²	2 por vivienda

USO / GIRO	UNIDAD	CAJONES REQUERIDOS
MULTIFAMILIAR	Hasta 65 m ²	1 por vivienda
	Mas de 65 m ² hasta 120 m ²	1.50 por vivienda
	Mas de 120 m ²	2 por vivienda
ALMACENAMIENTO	Central de Abastos	1 por cada 150 m ² construidos
	Mercado	1 por cada 50 m ² construidos
	Bodega de productos perecederos	Por cada 250 m ² cubiertos de nave 1 cajón para carga y por cada 30 m ² de construcción de oficina 1 cajón
	Bodega de productos no perecederos y bienes muebles	
	Estaciones de servicio o Gasolineras	1 por cada 150 m ² de terreno
TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES	Venta de abarrotes, comestibles y comidas elaboradas sin comedor, molinos, panaderías, granos, forrajes, minisúper y misceláneas	1 cajón por cada 50 m ² construidos
	Farmacias	1 cajón por cada 40 m ² construidos
	Venta de materiales de construcción y madererías. Incluye: Oficinas, área de exhibición y atención al público y un almacén hasta de 100 m ²	1 cajón por cada 50 m ² construidos
	Materiales eléctricos, de sanitarios, ferreterías, vidrierías, refaccionarias y herrajes	1 cajón por cada 50 m ² construidos

USO / GIRO	UNIDAD	CAJONES REQUERIDOS
TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Tiendas de autoservicio	1 cajón por cada 40 m ² construidos
TIENDAS DEPARTAMENTALES	Tiendas departamentales	1 cajón por cada 40 m ² construidos
CENTROS COMERCIALES	Centro comercial	1 cajón por cada 40 m ² construidos
LOCALES COMERCIALES	Locales comerciales	1 cajón por cada 40 m ² construidos
AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Venta y renta de vehículos y maquinaria	1 cajón por cada 80 m ² construidos
	Talleres automotrices, llanteras, lavado, lubricación y mantenimiento automotriz	3 cajones por cada posición de servicio
	Talleres de reparación de maquinaria, de lavadoras, de refrigeradores y de bicicletas	1 cajón por cada 80 m ² construidos
LOCALES PARA SERVICIOS	Gimnasios y adiestramiento físico	1 cajón por cada 40 m ² construidos
	Salas de belleza, estéticas, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, laboratorios y estudios fotográficos.	1 cajón por cada 40 m ² construidos
	Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería	1 cajón por cada 40 m ² construidos
ADMINISTRACIÓN	Oficinas particulares, áreas administrativas y de servicios	1 cajón por cada 30 m ² construidos
	Representaciones oficiales, embajadas, oficinas consulares, oficinas de gobierno y bancos	2 cajones por cada 30 m ² construidos

USO / GIRO	UNIDAD	CAJONES REQUERIDOS
	Casas de cambio	1 cajón por cada 30 m ² construidos
HOSPITALES	Hospital de urgencias, de especialidades, general y centro medico	Con cuartos privados 1 cajón por cuarto
		Con cuartos múltiples 1 cajón por cada 4 camas
CENTROS DE SALUD	Centro de salud	1 cajón por cada 50 m ² construidos
	Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías	1 cajón por cada 40 m ² construidos
ASISTENCIA SOCIAL	Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia	1 cajón por cada 50 m ² construidos
ASISTENCIA ANIMAL	Veterinarias y tiendas de animales	1 cajón por cada 75 m ² construidos
	Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios	1 cajón por cada 75 m ² construidos
EDUCACIÓN ELEMENTAL	Guarderías	1 cajón por cada 40 m ² construidos
	Jardines de niños, Primarias	1.5 cajones por aula
EDUCACIÓN MEDIA, MEDIA SUPERIOR, SUPERIOR E INSTITUCIONES CIENTÍFICAS	Academias de asesorías: artísticas, deportivas y de capacitación	1 por cada 30 m ² construidos
	Escuelas secundarias y secundarias técnicas	1.5 cajones por aula
	Escuelas preparatorias, institutos técnicos, centros de capacitación CONALEP, vocacionales y escuelas normales	4 cajones por aula
	Politécnicos, Tecnológicos y Universidades	10 cajones por aula

USO / GIRO	UNIDAD	CAJONES REQUERIDOS
	Centros de estudios de posgrado	15 cajones por aula
	Áreas administrativas y de servicios	1 cajón por cada 20 m ² construidos
INSTITUCIONES RELIGIOSAS	Templos, lugares para culto y sus anexos	1 cajón por cada 20 m ² construidos
	Instalaciones religiosas, seminarios y conventos	1 cajón por cada 60 m ² construidos
ALIMENTOS Y BEBIDAS	Cafeterías, comidas y comestibles elaborados con comedor	1 cajón por cada 20 m ² construidos
	Centros nocturnos, cabarets, discotecas	1 cajón por cada 10 m ² construidos
	Cantinas, bares, cervecerías y video bares	1 cajón por cada 10 m ² construidos
	Restaurantes menores a 200 m ²	1 cajón por cada 15 m ² construidos
	Restaurantes mayores a 200 m ²	1 cajón por cada 10 m ² construidos
ENTRETENIMIENTO	Circos, ferias y carpas	1 cajón por cada 20 m ² de terreno
	Auditorios, teatros, cines, salas de conciertos, cineteca y centros de convenciones	1 cajón por cada 20 m ² construidos
RECREACIÓN SOCIAL	Centros comunitarios, culturales, salas de fiestas cerradas, salas de fiestas infantiles y jardines para fiestas infantiles	1 cajón por cada 20 m ² construidos (o de terreno en el caso de los jardines)
	Clubes sociales, salones y jardines para banquetes	1 cajón por cada 20 m ² construidos (o de terreno en el caso de los jardines)
DEPORTES Y RECREACIÓN	Lienzos charros	1 cajón por cada 40 m ² construidos

USO / GIRO	UNIDAD	CAJONES REQUERIDOS
	Centros deportivos	1 cajón por cada 75 m ² construidos
	Estadios, autódromos y plazas de toros	1 cajón por cada 10 personas, área de ascenso y descenso para 5 autobuses mínimo y un cajón de autobús por cada 1,000 personas
	Boliches y pistas de patinaje	1 cajón por cada 40 m ² construidos
	Squash, frontón, tenis o similar	3 cajones por cancha
	Billares, salones de juegos, electrónicos y mesas de juegos	1 cajón por cada 10 m ² construidos
ALOJAMIENTO	Hoteles y posadas	Para los primeros 20 cuartos 1 cajón por cada 4 cuartos, cuartos excedentes 1 cajón por cada 5 cuartos, por cada 30 cuartos o fracción 1 cajón para autobuses, por cada 50 cuartos o fracción 1 cajón para vehículo de servicios.
FUNERARIOS	Cementerios y crematorios	1 por cada 100 m ² construidos (hasta 1,000 fosas) y de 1 por cada 500 m ² de terreno (más de 1,000 fosas)
	Agencias funerarias y de inhumación	15 cajones por cada sala
TRANSPORTES TERRESTRES	Terminal de autotransporte urbano y foráneo	1 cajón por cada 50 m ² construidos
	Terminales de Carga	1 cajón por cada 200 m ² construidos
	Encierro y mantenimiento de vehículos	1 cajón por cada 100 m ² construidos

USO / GIRO	UNIDAD	CAJONES REQUERIDOS
INDUSTRIA	Industria	Por cada 250 m ² cubiertos de nave 2 cajones para carga y por cada 25 m ² de construcción de oficina 1 cajón
ESPACIOS ABIERTOS	Plazas y explanadas	1 cajón por cada 100 m ² construidos
	Jardines y parques	1 cajón por cada 1,000 m ² de terreno (hasta 50 ha) y 1 cajón por cada 10,000 m ² (más de 50 ha)

a) CONDICIONES COMPLEMENTARIAS A LA TABLA DE MATRIZ DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS:

- i. Cuando se hace referencia a vivienda o a metros cuadrados construidos, se considera la totalidad de la superficie construida cubierta de todos los niveles, excluyendo únicamente la destinada al estacionamiento, en su caso, las graderías se consideran como superficie construida;
- ii. La demanda total de cajones de estacionamiento de un inmueble con dos o más usos será la suma de las demandas de cada uno de ellos. Para el cálculo de la demanda el porcentaje mayor a 0.50 se considera como un cajón;
- iii. Las medidas de los cajones de estacionamientos para vehículos serán de 5.00 m por 2.50 m. Se permitirá hasta el sesenta por ciento de los cajones para automóviles chicos con medidas de 4.50 m por 2.20 m. Estas medidas no incluyen las áreas de circulación necesarias;
- iv. Cuando el estacionamiento sea en "cordón", el espacio para el acomodo de vehículos será de 5.00 m por 2.50 m. Se aceptarán hasta un sesenta por ciento de los cajones para automóviles chicos con medidas de 4.50 m por 2.20 m. Estas medidas no incluyen las áreas de circulación necesarias;
- v. Los estacionamientos públicos y privados deben destinar un cajón con dimensiones de 3.80 m por 5.00 m de cada veinticinco o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad.
- vi. Cuando existan dos cajones juntos para uso exclusivo de personas con discapacidad se puede resolver en pares con dimensiones de cada cajón de 2.50 m por 5.00 m y una franja peatonal entre los dos cajones y en sentido longitudinal a ellos que deberá medir mínimo 1.40 m por 5.00 m siempre y cuando, dichos cajones se encuentren

perpendiculares a la circulación vial. Dichos cajones deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. Estar ubicados lo más cerca posible del acceso a la edificación o zona de elevadores;
2. Adyacentes a una ruta accesible que se dirija hacia el acceso a la edificación. Cuando la ruta, cruce el arroyo vehicular debe estar marcada con franjas peatonales diagonales de color contrastante con el pavimento;
3. Debe estar señalado con el símbolo correspondiente para su uso en el pavimento con una altura de 1.60 m. y al centro del cajón, con un letrero vertical con dimensiones mínimas de 0.30 por 0.45 m a una altura de 1.70 m sobre el pavimento. Debe estar colocado de forma que sea visible a los conductores, pero que no constituya un obstáculo.

XIV. Los estacionamientos públicos y privados deben destinar un cajón de cada veinticinco o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de mujeres embarazadas y otro para personas de la tercera edad. Dichos cajones deben cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Estar ubicados lo más cerca posible del acceso a la edificación o zona de elevadores;
- b) Adyacentes a una ruta accesible que se dirija hacia el acceso a la edificación. Cuando la ruta, cruce el arroyo vehicular debe estar marcada con franjas peatonales diagonales de color contrastante con el pavimento;
- c) Debe estar señalado con el símbolo correspondiente para su uso en el pavimento con una altura de 1.60 m y al centro del cajón, con un letrero vertical con dimensiones mínimas de 0.30 por 0.45 m a una altura de 1.70 m sobre el pavimento. Debe estar colocado de forma que sea visible a los conductores, pero que no constituya un obstáculo.

XV. Cualesquiera otras edificaciones no comprendidas en la tabla se sujetará a estudio y resolución de la Dirección.

XVI. En los estacionamientos públicos y los privados deberá considerarse un espacio destinado al estacionamiento de bicicletas y/o triciclos y/o motocicletas.

XVII. El ancho mínimo de los cajones para camiones y autobuses será de 3.50 m para estacionamiento en batería o de 3.00 m en cordón; la longitud del cajón debe ser resultado de un análisis del tipo de vehículos dominantes;

XVIII. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos;

XIX. No se permiten cajones de estacionamiento en rampas con pendiente mayor al 8%. En caso de cajones de estacionamiento exclusivos para personas con discapacidad, mujeres en situación de embarazo o adultos mayores, la pendiente máxima es del 4%;

- XX.** La demanda de cajones de estacionamiento de usos y giros no establecidos en la Tabla será propuesta por el responsable por Perito Corresponsable por Especialidad correspondiente, quien debe incluir en la Memoria Descriptiva su justificación;
- XXI.** En los inmuebles y zonas declarados monumentos históricos o artísticos por el Instituto Nacional de. Antropología e Historia o por el Instituto Nacional de Bellas Artes, se eximirá a juicio de la Dirección, una parte o la totalidad de los cajones de estacionamiento;
- XXII.** La altura libre mínima en la entrada y dentro de los estacionamientos, incluyendo pasillos de circulación, áreas de espera, cajones y rampas, será no menor de 2.20 m;
- XXIII.** Las edificaciones destinadas a agencias del ministerio público, tribunales y juzgados, deben proporcionar un área adicional para vehículos siniestrados;
- XXIV.** Los locales comerciales a partir de 240 metros cuadrados, las tiendas de autoservicio y departamentales, los centros comerciales y los mercados contarán con una zona de maniobra de carga y descarga de 1.00 m² por cada 40.00 m² de construcción de bodegas y/o frigoríficos, cuya superficie mínima será de 15.00 m²;
- XXV.** En las edificaciones destinadas a talleres automotrices, llanteras y similares se considerará el área de reparación como espacio de estacionamiento;
- XXVI.** En los edificios de servicio de salud y asistencia (hospitales, clínicas, centros de salud o sanatorios), cumplirán adicionalmente con las siguientes disposiciones:
 - a) El servicio de urgencias debe estar provisto de un espacio independiente para ambulancias;
 - b) Las edificaciones mayores a 1,000 m² deben contar con un estacionamiento independiente para vehículos de transporte de desechos sólidos; y
 - c) A partir de 200 camas deben contar con un helipuerto de emergencia, adicionalmente, estas edificaciones deben tener un acceso libre para vehículos desde la vía pública en el que se puedan dejar y recoger usuarios de emergencia.
 - d) Para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y resolver adecuadamente las circulaciones, se podrán utilizar equipos mecánicos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas. Se debe incluir en la Memoria Descriptiva la justificación y las dimensiones de los equipos y de los espacios correspondientes;
 - e) Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos deben estar separadas entre sí y de las destinadas a los vehículos; deben ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos y deben cumplir con lo dispuesto para escaleras en las Normas Técnicas;

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- f) Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones;
- g) Los estacionamientos públicos deben tener carriles separados debidamente señalados para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima de 2.50 m cada uno, en el caso de circular autobuses o camiones éstos deben tener una anchura mínima de 3.50 m; en los estacionamientos privados de hasta 60 cajones, se admite que tengan un solo carril de entrada y uno de salida;

XXVII. Los estacionamientos públicos tendrán una caseta de control, situada a una distancia no menor de 4.50 m del alineamiento y con una superficie mínima de 1.5 m²;

XXVIII. Las rampas para los vehículos tendrán una pendiente máxima de 15%;

XXIX. Las rampas de los estacionamientos tendrán una anchura mínima en rectas de 2.50 m y en curvas de 3.50 m, el radio mínimo en curvas medido al eje de la rampa será de 7.50 m. Las rampas con pendientes superiores al 12%, al inicio y al término de la pendiente donde los planos de cada piso se cruzan con el piso de la rampa, deben tener una zona de transición con una pendiente intermedia del 6% en un tramo horizontal de 3.60 m de longitud.

XXX. Las columnas y muros que limiten los carriles de circulación de vehículos deben tener una banqueta de 0.15 m de altura y 0.30 m de anchura, con los ángulos redondeados;

XXXI. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento; Todos los estacionamientos públicos deben tener servicios sanitarios para usuarios y empleados, pudiendo ser estos compartidos.

Artículo 82.- En los estacionamientos se debe dejar pasillos para la circulación de los vehículos de conformidad con lo establecido en la siguiente Tabla.

ANCHOS DE PASILLOS DE CIRCULACIÓN

ANGULO DEL CAJÓN	AUTOS GRANDES (ancho en metros)	AUTOS CHICOS (ancho en metros)
30°	3.00	2.70
45°	3.30	3.00
60°	5.00	4.00
90°	6.00	5.00
90°	6.50 (en los dos sentidos)	5.50 (en los dos sentidos)

Artículo 83.- Las áreas abiertas para estacionamiento ubicadas a nivel de suelo deberán forestarse conforme a los siguientes lineamientos:

- I. Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla deberá plantar un árbol nativo entre cada dos cajones;
- II. Cuando sea de cajones en hilera doble, deberá plantar un árbol nativo entre cada cuatro cajones, y;
- III. Cuando se ubique sobre sótano, o en áreas abiertas de azoteas, la arborización se resolverá en maceteros o jardineras.
- IV. El propósito es contar con sombra para los usuarios y vehículos y contar con áreas de absorción de las aguas pluviales.

Artículo 84.- Los árboles señalados en el artículo anterior deberán protegerse eficazmente para evitar que sean lastimados por automóviles, mediante cordones o barreras metálicas o maceteros de concreto o similares.

Artículo 85.- La Licencia de Uso del Suelo emitida por la Dirección, incluirá y amparará de igual forma lo relativo al espacio de suelo para estacionamiento que esté destinado a dar servicio o complemento a los usos de suelo autorizados de conformidad con este Reglamento. En virtud de lo anterior, en ningún caso podrá otorgarse una Licencia de Uso de Suelo para Estacionamiento para los estacionamientos a que hace referencia el presente párrafo, es decir los privados que estén destinados a dar servicio o complementen a los usos de suelo autorizados conforme al presente Reglamento, estará prohibido realizar cobro alguno.

Artículo 86.- En el supuesto que se pretenda modificar el Uso de Suelo autorizado por la Dirección, el solicitante deberá acreditar el cumplimiento de las disposiciones en materia de estacionamiento conforme a la modificación al Uso de Suelo solicitado, en cumplimiento del presente Reglamento las Normas Técnicas y los demás lineamientos establecidos para tal efecto por la Dirección.

Artículo 87.- Por ser parte integral de la Licencia de Uso de Suelo, el número de cajones de estacionamiento autorizados y establecidos en la misma, no podrán ser modificados a menos que las condiciones originales de la autorización hayan cambiado, en ese caso la Dirección establecerá las condiciones para dicha modificación.

CAPÍTULO VIII CEMENTERIOS, CREMATORIOS Y AGENCIAS FUNERARIAS

Artículo 88.- Para autorizar el establecimiento de un cementerio, crematorio y/o agencia funeraria, se tendrá en cuenta la compatibilidad de los Usos y Destinos del Suelo en el PMDU o los Programas Parciales y demás disposiciones legales aplicables; asimismo se deberá cumplir con el coeficiente de ocupación del suelo, de la zona en la que se pretenda ubicar.

CAPÍTULO IX ESTACIONES DE SERVICIO O GASOLINERAS

Artículo 89.- La estación de servicio es la instalación para el almacenamiento, abastecimiento y expendio de gasolinas y/o diésel, gas natural y sus productos derivados para el consumo final bajo el esquema de comercialización, considerados en el PMDU como giros especiales y de alto impacto; Por lo que con el objeto de garantizar el orden en sus ubicaciones, las Licencias de Uso de Suelo y de Construcción se sujetarán a lo que establece el PMDU, así como su instrumento técnico denominado Tabla de Compatibilidades de Uso de suelo, las Normas Técnicas y a lo establecido en la Norma Oficial NOM-005-ASEA-2016, Diseño, construcción, operación y mantenimiento de estaciones de servicio para almacenamiento y expendio de Diésel y Gasolinas.

Considerando que la NOM-005-ASEA-2016 establece parámetros específicos, únicamente en cuanto a las instalaciones de la Estación de Servicio y no con su interacción en el entorno urbano, así como en su coexistencia con otros usos de suelo, en lo que respecta a los porcentajes de área verde, coeficiente de construcción, estacionamientos y demás disposiciones aplicables a este giro, el proyecto se apegará a lo establecido en este Reglamento, el PMDU, las Normas Técnicas, Normas oficiales y los demás reglamentos en la materia.

CAPÍTULO X REQUISITOS DE SEGURIDAD Y SERVICIO PARA LAS ESTRUCTURAS

SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 90.- Las disposiciones de este Capítulo se aplican tanto a las edificaciones nuevas como a las modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones que afecten a edificaciones existentes, así como a la revisión estructural de las edificaciones.

Artículo 91.- La memoria de cálculo correspondiente a un proyecto estructural deberá incluir una descripción detallada y completa de las características de la estructura y de cada uno de sus elementos, incluyendo su cimentación. Deberán especificarse los datos esenciales de diseño, calidades y resistencias de los materiales; el esfuerzo admisible del suelo de sustentación y la profundidad de desplante de las cimentaciones; dimensiones de las secciones transversales de los elementos estructurales; cortes constructivos; procedimientos de construcción recomendados; detalles de conexiones; cambios de nivel y aberturas para ductos en su caso.

Artículo 92.- El nombre y la cédula profesional del Perito Corresponsable Estructural deberán incluirse en el cuadro de referencia del(los) plano(s) para el trámite de la Licencia para Construcción. Las memorias de cálculo deberán incluir además de los datos anteriores, la firma autógrafa del responsable de diseño de la cimentación, de la estructura y sus elementos, así como los métodos y especificaciones empleados.

Artículo 93.- Para los efectos de este Capítulo las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:

- I. **Grupo A.** Pertenecen a este grupo, aquellas edificaciones que, en caso de fallar, causarían pérdidas económicas o culturales, directas, o indirectas, excepcionalmente altas en comparación con el costo necesario para aumentar su seguridad. Tal es el caso, de plantas termoeléctricas, casas de máquinas, compuertas, obras de toma, torres de transmisión, subestaciones, centrales telefónicas, estaciones de telecomunicaciones, terminales de transporte, estaciones de bomberos, hospitales, escuelas, estadios, salas de espectáculos, templos, museos y locales que alojen equipo especialmente costoso en relación con la estructura, depósitos de sustancias inflamables, tóxicas o explosivas;
- II. **Grupo B.** Pertenecen a este grupo las edificaciones comunes destinadas a vivienda, oficinas y locales comerciales, hoteles, y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el grupo A; éste es el caso de tanques elevados, plantas industriales, bodegas ordinarias, gasolineras, comercios, restaurantes, casas habitación, hoteles, edificios de apartamentos u oficinas, bardas cuya altura excede de 2.50 metros y todas aquellas estructuras, cuya falla estructural pueda poner en peligro a otras construcciones de este grupo, o del grupo A. En general incluye las construcciones que en caso de fallar causarían pérdidas económicas moderadas;
- III. **Grupo C.** Pertenecen a este grupo las estructuras en las que no es justificable incrementar su costo para aumentar su resistencia, ya que su falla no produce graves consecuencias, ni puede normalmente, causar daños a estructuras de los dos grupos anteriores, y que en

caso de fallar causarían pérdidas económicas bajas. Por ejemplo, bardas con altura menor de 2.50 metros, bodegas provisionales para la construcción de obras, etc.

Las construcciones que no se ajusten a las descripciones establecidas en las fracciones I, II y III del presente artículo se considerarán como especiales, a cuyo efecto, la Dirección acudirá a las normas mayormente aceptadas en la práctica de la profesión de ingeniería civil y la especialización en ingeniería estructural.

Artículo 94.- La Dirección se reserva el derecho de revisar el comportamiento de una estructura terminada, así como de sus elementos, con el objeto de verificar el cumplimiento de los fines para los que fue diseñada, exigiendo, en su caso, la verificación directa de la resistencia por medio de pruebas de carga realizadas por un laboratorio de control de calidad certificado y registrado ante la Dirección.

SECCIÓN II NORMAS DE DISEÑO ESTRUCTURAL

Artículo 95.- Las Normas Técnicas serán emitidas por la Dirección previa autorización del Ayuntamiento y publicadas en la Gaceta Municipal, deberán usarse en el proceso de Diseño Estructural, en las que se establecerán los métodos de análisis y procedimientos para el cálculo de las resistencias de diseño y la revisión de los diferentes estados límite de comportamiento, así como los criterios y acciones de diseño. Mientras no se cuente con Normas Técnicas Complementarias propias de este Reglamento, se considerarán como parte de él y de aplicación supletoria las normas del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que a continuación se señalan:

- I. Criterios y Acciones para el Diseño Estructural de las Edificaciones;
- II. Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Viento;
- III. Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Cimentaciones;
- IV. Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Estructuras de Concreto;
- V. Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Estructuras Metálicas;
- VI. Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Estructuras de Madera,
y
- VII. Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Estructuras de Mampostería.

SECCIÓN III CRITERIOS DE DISEÑO ESTRUCTURAL

Artículo 96.- Toda estructura y cada una de sus partes deberán diseñarse y construirse de forma tal que los estados límite de comportamiento no sean alcanzados. Un estado límite de comportamiento se alcanza cuando en una edificación se presenta una combinación de fuerzas, desplazamientos o ambos que determina el inicio o la ocurrencia de un modo de comportamiento inaceptable en dicha edificación. Los estados límite de comportamiento se clasifican en dos grupos: estados límite de falla y estados límite de servicio.

Artículo 97.- Por estado límite de falla se entiende cualquier modo de comportamiento que ponga en peligro la estabilidad de la construcción o de una parte de ella, ante carga, o su capacidad para resistir nuevas aplicaciones de carga.

Artículo 98.- Por estado límite de servicio se entiende la ocurrencia de daños económicos o la aparición de condiciones que impiden el desarrollo adecuado de las funciones para las que se haya proyectado la edificación. En las edificaciones comunes los estados límite de servicio serán los de: desplazamiento, vibración, agrietamiento, y los relacionados con la cimentación. Será necesario verificar que no se excedan los valores que se establecen en las normas técnicas.

Artículo 99.- Se entiende por resistencia la magnitud de una acción o de una combinación de acciones, que produciría la aparición de un estado límite de falla de la estructura o de cualquiera de sus componentes. La resistencia se expresa en términos de la fuerza interna, o combinación de fuerzas internas que corresponden a la capacidad máxima de las secciones críticas de la estructura. Son fuerzas internas las axiales y cortantes y los momentos de flexión y torsión que actúan en una sección de la estructura.

Artículo 100.- El Responsable de Seguridad Estructural deberá verificar que el diseño estructural se haya realizado para el efecto combinado de las acciones que puedan ocurrir en una edificación, en las condiciones más desfavorables de carga debidas a acciones permanentes, variables y accidentales de viento, con las intensidades y combinaciones que se establecen en la norma técnica sobre Criterios y Acciones para el Diseño Estructural de las Edificaciones. Cuando sea significativo deberá considerarse el efecto de otras acciones como los empujes de tierras y líquidos, los cambios de temperatura, las contracciones, los hundimientos de los apoyos y las originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo.

Artículo 101.- En el diseño de la estructura el Responsable de Seguridad Estructural considerará para las acciones permanentes los pesos correspondientes a los materiales constructivos a utilizar, los valores mínimos aceptables para cargas muertas de materiales conforme lo señalen los manuales, normas técnicas o demás lineamientos técnicos aceptados por la Dirección.

SECCIÓN IV ESTRUCTURACIÓN

Artículo 102.- Se considerarán como elementos estructurales, aquellos sobre los que obran directamente las cargas y los que conectan con ellos de manera que su resistencia y rigidez afecten a las del conjunto.

Artículo 103.- Se considerarán como elementos no estructurales, aquellos que poseen una resistencia y rigidez despreciables (tendientes a 0% o ignoradas en los cálculos globales) con respecto a las de la estructura principal y aquellos cuyas uniones no sean capaces de transmitir fuerzas a la misma.

Los cancelos metálicos, los de madera, los de plástico reforzado con fibra de vidrio y los formados con materiales sumamente deformables, no requieren precauciones especiales de protección por los efectos causados debido a sus propios movimientos siempre que no posean materiales frágiles; en su conexión con la estructura, deberán desligarse tomándose precauciones para evitar daños al deformarse éstas, dejando las holguras en concordancia con los desplazamientos de la estructura y revisando la estabilidad del elemento para el efecto de las acciones que puedan actuar directamente sobre él, como por ejemplo, los empujes laterales del viento.

Artículo 104.- Las construcciones deberán de poseer sistemas estructurales que les permitan resistir, además de las fuerzas verticales, las fuerzas laterales debidas a empujes de viento u otras acciones.

Artículo 105.- Los sistemas estructurales podrán ser marcos rígidos, o combinaciones de marcos rígidos y simples de concreto o de acero, estructuras de madera, muros diafragma, muros de mampostería confinados con elementos de refuerzo, muros de mampostería reforzada interiormente o de mampostería no confinada ni reforzada.

Artículo 106.- Los muros diafragma son los que se encuentran rodeados por las vigas y columnas de un marco estructural al que proporcionan rigidez ante cargas laterales. Pueden ser de mampostería confinada, reforzada interiormente o no reforzada. Su espesor no será menor de 0.10 metros. Se diseñarán como establece la norma técnica correspondiente.

Artículo 107.- En sistemas de losa a base de vigueta y bovedilla apoyada sobre muros de bloques, la vigueta tendrá una longitud de asiento mínima de dos tercios del espesor del muro si es un muro exterior; y de la mitad del espesor si es un muro interior, a menos que el cálculo estructural permita longitudes de asiento menores.

Artículo 108.- En los casos de anuncios adosados, colgantes y de azotea, de gran peso o dimensiones, se deberá diseñar los apoyos y la fijación a la estructura principal, revisando su efecto en la estabilidad de esta. En ningún caso dichos anuncios podrán apoyarse directamente sobre las losas de edificaciones existentes.

SUBSECCIÓN A ESTRUCTURAS DE CONCRETO

Artículo 109.- Las estructuras de concreto simple, reforzado y preesforzado se diseñarán con base en los métodos y especificaciones recomendados en la norma técnica correspondiente. Su calidad deberá cumplir con los requisitos fijados por el organismo de normalización competente.

SUBSECCIÓN B ESTRUCTURAS DE MADERA

Artículo 110.- Las estructuras de madera se diseñarán con base en los métodos y especificaciones recomendados en la norma técnica correspondiente. En estructuras permanentes, solo se emplearán maderas coníferas o latifoliadas de calidad estructural, la cual deberá estar debidamente tratada o protegida contra plagas, intemperismo y fuego mediante procedimientos adecuados. La calidad de la madera estructural deberá cumplir con los requisitos fijados por el organismo de normalización competente.

La ejecución de las estructuras de madera deberá ajustarse a las especificaciones de diseño, a las condiciones de servicio, a las normas de seguridad, a las características de las uniones, según su tipo, y a los requerimientos para el montaje.

SUBSECCIÓN C ESTRUCTURAS DE METÁLICAS

Artículo 111.- Los perfiles, placas, conectores, soldadura y en general cualquier material que se utilice en la construcción de estructuras metálicas deberán cumplir con las Normas Mexicanas (NMX) emitidas por los Organismos Nacionales de Normalización o los Comités Técnicos de Normalización Nacional.

Las estructuras metálicas se diseñarán con base en los métodos y especificaciones recomendados en la norma técnica correspondiente.

La ejecución de las estructuras de metal deberá ajustarse a las especificaciones de diseño, a las condiciones de servicio, a las normas de seguridad, a las características de las uniones, según su tipo, y a los requerimientos para el montaje.

SUBSECCIÓN D MAMPOSTERÍA

Artículo 112.- Se consideran elementos de mampostería los que estén contruidos con piezas de geometría regular o irregular de piedra natural o artificial, unidas por un mortero aglutinante. Los materiales que se utilicen en la construcción de mamposterías deberán satisfacer las Normas Mexicanas en su Capítulo de Construcción (NMX-C).

Artículo 113.- Las estructuras de mampostería se diseñarán con base en los criterios y especificaciones recomendadas en la norma técnica correspondiente.

SECCIÓN V CIMENTACIONES

Artículo 114.- Toda construcción, deberá estar soportada por medio de una cimentación apropiada. La cimentación es el conjunto formado por la subestructura y el suelo. La subestructura, recibe las cargas de la edificación y la reacción del suelo. Las cimentaciones deberán ser diseñadas con base en las normas técnicas correspondientes y construidas de acuerdo con los materiales, secciones y características indicadas en la memoria de cálculo.

Artículo 115.- El desplante de cualquier cimentación se hará al nivel de la profundidad señalada en el proyecto. La superficie de desplante tendrá las dimensiones, la resistencia y las características que señale el proyecto. Las zapatas y los cimientos deberán estar desplantados en terreno firme, por debajo de la capa de tierra vegetal o de desechos sueltos. Se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales siempre que se cumpla con lo que se indica en este Reglamento.

Artículo 116.- Debido a las condiciones geológicas de la Península de Yucatán, será necesario estudiar la estratigrafía del subsuelo para conocer con detalle las condiciones litológicas de la zona en la que se encuentra la edificación y la probable presencia de oquedades, depósitos de basura, rellenos no compactados y cavidades naturales o artificiales, deberá realizarse el número suficiente de sondeos exploratorios, que permitan obtener información sobre los aspectos mencionados anteriormente. Este tipo de exploración deberá ser realizado por personal especializado de un laboratorio de control de calidad con experiencia en el suelo de la Península.

Solo se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales cuando se demuestre que éstos son compactos o que se compactarán adecuadamente para este fin y que no contienen materiales susceptibles de consolidarse a largo plazo, produciendo asentamientos. En los rellenos se tendrá cuidado con el flujo natural del agua tomando las provisiones necesarias para el escurrimiento. Para la especificación y el control de la compactación de los materiales empleados en rellenos, el grado de compactación no deberá ser menor del 90% de densidad seca máxima. Estas compactaciones, deberán ser verificadas por un laboratorio de control de calidad con experiencia en trabajos realizados en el suelo de la península, quedando bajo encargo del Perito Corresponsable de Obra Civil la aceptación de los materiales y la verificación del procedimiento usado para la obtención del grado de compactación.

Está prohibido a las autoridades municipales autorizar cimentaciones sobre rellenos realizados en humedales o a una distancia menor a diez metros de anchura contigua a cuerpos de agua.

Artículo 117.- Cuando se pretenda utilizar métodos especiales de cimentación, el propietario deberá presentar los resultados de los estudios y de las pruebas técnicas a que se hubieren sujetado dichos métodos. La responsabilidad de los resultados y del funcionamiento de dichos procedimientos corresponderá al Perito Corresponsable en Seguridad Estructural.

Artículo 118.- Los muros cargadores, dependiendo de la capacidad de carga del terreno y de su compresibilidad, se podrán cimentar sobre zapatas corridas de mampostería de piedra natural con dalas de concreto reforzado, o sobre zapatas corridas de concreto provistas de trabes de

rigidez o sobre losas corridas de cimentación con trabes de rigidez. En la cimentación de columnas, las zapatas podrán ser aisladas, de concreto simple o reforzado, o bien, podrán ser zapatas o losas corridas con contratraveses de concreto reforzado. Los cimientos de lindero, en el caso de zapatas aisladas o corridas, pueden requerir trabes de volteo o balancines. La estructura deberá anclarse a los elementos de la cimentación, por lo que los castillos de concreto se colarán desde el desplante del cimiento y no desde la dala, y el refuerzo de las columnas, se anclará en las zapatas o contratraveses.

Artículo 119.- En el caso de los elementos de cimentación de concreto reforzado, deberán ser aplicados procedimientos constructivos que garanticen el recubrimiento mínimo del acero de refuerzo. Cuando exista la posibilidad de que el propio suelo o cualquier líquido o gas contenido en él puedan afectar al concreto o al acero de refuerzo, se deberán tomar las medidas necesarias para evitarlo.

Artículo 120.- La resistencia, la calidad y las características de los materiales empleados en la construcción, serán los que se señalen en los planos estructurales y constructivos, los que deberán satisfacer la calidad que fijen las Normas Mexicanas (NMX) emitidas por los Organismos Nacionales de Normalización o los Comités Técnicos de Normalización Nacional.

Artículo 121.- La Dirección tendrá la autoridad para exigir los muestreos y las pruebas necesarias para la verificación de la calidad y resistencia especificadas de los materiales de las estructuras, aún en obras terminadas. Los muestreos deberán realizarse de acuerdo con métodos estadísticos que aseguren que las muestras presentadas son las representativas de toda la obra. En el caso de materiales cuyas propiedades constructivas se desconozcan o bien, que no estén sujetos a las Normas Mexicanas (NMX), el Perito Corresponsable de Obra Civil estará obligado a encargar los ensayos necesarios a un laboratorio de control de calidad, quién elaborará el certificado de calidad correspondiente, que deberá anexarse a un escrito dirigido a la Dirección para poder obtener la aprobación de su uso.

Artículo 122.- Los elementos estructurales inmersos en ambientes corrosivos o sujetos a la acción de efectos físicos, químicos o biológicos, que puedan afectar su resistencia mecánica, deberán ser recubiertos con materiales o sustancias que garanticen plenamente su protección y estarán sujetos a programas permanentes de mantenimiento preventivo que aseguren su vida útil dentro de las condiciones del diseño.

SUBSECCIÓN A MORTEROS Y CONCRETO

Artículo 123.- Los materiales utilizados en la elaboración de morteros y concretos, deberán cumplir con las Normas Mexicanas en su Capítulo de Construcción (NMX-C). La dosificación de estos materiales será en proporciones tales que sobrepasen los requisitos mínimos de resistencia, tomando en cuenta las características físicas de los agregados finos y gruesos disponibles en la región.

SUBSECCIÓN B ACERO DE REFUERZO

Artículo 124.- El acero de refuerzo deberá cumplir con las Normas Mexicanas para la Industria Siderúrgica (NMX-C).

Artículo 125.- El acero de refuerzo de edificaciones que funcionen en ambientes especialmente corrosivos, así como el acero de elementos preesforzado, deberá ser tratado con procesos electrolíticos que lo protejan de la oxidación, en todo caso antes de ser aplicado cualquier tratamiento, la superficie deberá ser limpiada para eliminar partículas extrañas al acero. Poco antes de ser habilitado y colocado se deberá inspeccionar si no ha sufrido daños en el transporte y manejo, en especial después de un largo período de almacenamiento, si se considera necesario se harán pruebas de resistencia en el acero de dudosa calidad.

SUBSECCIÓN C ELEMENTOS PREFABRICADOS

Artículo 126.- Cuando se utilicen elementos prefabricados de concreto, el Perito Corresponsable de Obra Civil tendrá la obligación de verificar que todos y cada uno de los elementos contengan grabados:

- I. Nombre del fabricante;
- II. Número de serie de fabricación;
- III. Número de lote y fecha de fabricación; y
- IV. Número, calibre y esfuerzos de trabajo del acero y esfuerzo a la compresión nominal del concreto.

Artículo 127.- Corresponde al fabricante la responsabilidad del diseño y elaboración de los elementos prefabricados. El PCM en su caso, tendrá el derecho de obtener un certificado de garantía que ampare que el elemento fue sometido a las pruebas de resistencia y durabilidad que señalan las Normas Mexicanas (NMX) o las que recomienda el Instituto Americano del Concreto (ACI).

Artículo 128.- El Perito Corresponsable de Obra Civil responderá de los medios de sujeción o rigidización temporal, del equipo de izamiento, de los apoyos provisionales y otros similares, los que deberán diseñarse para las fuerzas que puedan presentarse durante el montaje, incluyendo los efectos del viento, así como las deformaciones que se prevea ocurrirán durante estas operaciones.

Artículo 129.- El Perito Corresponsable de Obra Civil deberá de verificar que todos los dispositivos y procedimientos constructivos empleados garanticen que los elementos prefabricados se mantengan correctamente en su posición, mientras las conexiones coladas en el lugar alcanzan una resistencia mínima de trabajo.

SECCIÓN VI INSTALACIONES

Artículo 130.- Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendios, mecánicas, de aire acondicionado, de gas, de vapor, de aire caliente, las telefónicas y de datos, de comunicación, las especiales y otras, deberán proyectarse, ejecutarse y conservarse en condiciones que garanticen su eficiencia y proporcionen la seguridad necesaria a los trabajadores, a los usuarios y al inmueble, de conformidad con lo que establecen las disposiciones aplicables para cada caso. Durante su ejecución, se deberá cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Medidas Preventivas de Accidentes de Trabajo de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social. En las instalaciones, deberán emplearse únicamente materiales y productos que satisfagan la Norma Oficial Mexicana correspondiente.

Artículo 131.- Las instalaciones eléctricas, incluyendo las de carácter provisional durante el proceso de construcción de la obra, se sujetarán a lo previsto por este Reglamento, en sus Normas Técnicas y en la Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 132.- Las instalaciones hidráulicas y sanitarias deberán cumplir además de lo previsto por este Reglamento y sus Normas Técnicas, con las disposiciones contenidas en el Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y las establecidas por las autoridades competentes en materia de aguas a nivel federal y estatal que correspondan, incluyendo el cumplimiento de las normas oficiales y/o técnicas aplicables.

Artículo 133.- La cimentación, bases de equipos mecánicos o de máquinas, y/o instalaciones de aire acondicionado, deberán construirse de acuerdo con el proyecto autorizado, de manera que no se afecte la estructura del edificio, ni se le transmitan vibraciones o movimientos que puedan producir daños al inmueble o perjuicios y molestias a los ocupantes o a terceros. Los niveles de ruido que produzcan las máquinas no deberán exceder de los límites previstos por la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás disposiciones estatales y municipales aplicables en lo que respecta a la emisión de ruidos.

Artículo 134.- Las instalaciones de vapor y de aire caliente, deberán cumplir con lo especificado en la Ley General de Salud y en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente. Para la instalación y funcionamiento de calderas, deberán cumplirse, además, con los requisitos contenidos en la Normas Oficiales Mexicanas aplicables. Los ductos de vapor y de aire caliente situados en lugares donde tengan acceso personas, deberán aislarse adecuadamente.

La instalación y usos de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios, se hará de tal manera que no causen molestias, ni pongan en peligro la seguridad de los usuarios del edificio y edificios vecinos, debiendo contar con la aprobación correspondiente de la dependencia responsable.

SECCIÓN VII ILUMINACIÓN ARTIFICIAL

Artículo 135.- La iluminación artificial instalada en interiores y exteriores de edificios y circulaciones debe ser la suficiente para no comprometer la integridad física de los ocupantes, así como no afectar la salud de la visión, para lo cual debe considerarse el tipo de actividad y la edad de las personas que utilizan el inmueble.

SECCIÓN VIII INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y DRENAJE PLUVIAL

Artículo 136.- Las edificaciones, cualquiera que sea el uso a que estén destinadas, deberán contar con servicio de agua potable y estarán provistas de servicios sanitarios con el número mínimo, tipo de muebles y dotación diaria por usos, de acuerdo con las características que se establecen en las Normas Técnicas.

Artículo 137.- Toda edificación deberá contar con un almacenamiento de agua potable, que tenga como mínimo un volumen, equivalente a la demanda diaria de la misma; la demanda diaria, se calculará de acuerdo con lo establecido en las Normas Técnicas. La demanda diaria considerada, se debe de multiplicar por el número de habitantes de la edificación, si la edificación es pública, se debe elaborar y presentar una memoria técnica descriptiva del cálculo de la demanda diaria.

Artículo 138.- Si la edificación es de una altura tal que la presión en la red externa o interna no sea suficiente para que el suministro de agua potable llegue de manera directa al depósito o tinaco, se debe de instalar o construir una cisterna, para que por medios mecánicos se eleve el agua al tinaco; el volumen de la cisterna debe ser como mínimo el 60% de la demanda diaria de toda la edificación, y el tinaco de la azotea el 40% de dicho volumen, siempre redondeando al volumen del tamaño comercial inmediato superior al calculado.

Artículo 139.- Los depósitos de las azoteas y las cisternas podrán ser de cualquier material comercial que garantice la impermeabilidad, pero nunca de materiales que puedan causar padecimiento alguno a los usuarios.

Deben de quedar adecuadamente asentados y fijos en sus bases, en la azotea o en el piso. Los fabricados en sitio deberán ser de tal forma que eviten la acumulación de sustancias extrañas en ellos y cualquiera que sea su tipo estarán dotados de cubiertas con cierre ajustado y fácilmente removible para su aseo interior, así como de una llave en la parte inferior para drenar y escurrir arenas y otras sustancias que en él se acumulen, a excepción de los depósitos subterráneos.

Artículo 140.- Si la red de servicio de agua potable de la edificación se presuriza con un sistema hidroneumático, deberá contar con una cisterna que tenga la capacidad mínima de almacenamiento igual a la demanda diaria de toda la edificación. Los equipos hidroneumáticos deberán ser precargados o sobrecargados y se deberán calcular de acuerdo con el margen de capacidad de la bomba.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

En ningún caso estos equipos podrán conectarse directamente de la toma resultante de la conexión con la red de suministro público de agua potable, ni de las derivaciones de la misma al interior del predio, por lo cual deberán abastecerse siempre de la cisterna o dispositivo de almacenamiento de agua potable de la edificación.

Artículo 141.- Toda área impermeable ya sean pavimentos o cubiertas, deberá tener drenaje pluvial. No se permite la conducción y disposición final de agua pluvial en conductos y pozos de aguas negras. Los bajantes de agua pluvial de una azotea serán de materiales que cumplan con las normas correspondientes del organismo de normalización competente.

Artículo 142.- La descarga final de los desagües pluviales será en el mismo lote o predio, evitando el escurrimiento hacia la vía pública y nunca a lotes o predios colindantes.

Artículo 143.- Las áreas impermeables de estacionamientos, pavimentos o cualquier área al nivel del piso, deberá tener pendientes y el número adecuado de pozos de absorción, teniendo como mínimo uno por cada 350 metros cuadrados, para desalojar en forma eficiente las aguas pluviales. Deberá contar con dispositivos que eviten el paso de basura o desechos al interior del pozo.

Artículo 144.- Los desagües de albercas, fuentes, climas artificiales y en general instalaciones que eliminan aguas no servidas por la red de agua potable, deberán ser canalizadas y vertidas a áreas permeables o pozos de absorción dentro de los límites del lote o predio, quedando prohibido desalojarlas en la vía pública o en los predios colindantes.

Artículo 145.- Los pozos de absorción de aguas pluviales se ajustarán a lo señalado en las Normas y Normas Técnicas complementarias que emita la Dirección para tal efecto, así como en lo señalado en las Leyes y otros Reglamentos

Artículo 146.- En el caso de los pozos de absorción mencionados en el presente capítulo deberán contar con la autorización correspondiente de la Comisión Nacional del Agua.

SECCIÓN IX

RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

Artículo 147.- Toda edificación deberá contar con un sistema de recolección de aguas residuales propio y exclusivo, que deberá estar conectado al sistema de alcantarillado en las zonas en que éste exista. En caso de que la edificación se encuentre fuera del perímetro de las redes de alcantarillado, las aguas residuales deberán ser conducidas a un sistema de tratamiento con las características que se indica en el presente Reglamento. En ningún caso, las aguas residuales podrán ser descargadas directamente al pavimento, cenotes, cuevas o pozos que lleguen al nivel freático y en general en ningún elemento que tenga comunicación directa con dicho nivel.

Artículo 148.- El sistema de recolección de las aguas residuales de las edificaciones se hará mediante conductos cerrados que deben ser prefabricados de concreto, siempre impermeabilizados interiormente, de P.V.C. con juntas herméticas. En todos los casos los tubos serán lisos en su interior. No se permite la utilización de albañales forjados o contruidos en sitio.

Artículo 149.- Los sistemas de recolección de las aguas residuales podrán permitir la separación entre aguas negras y jabonosas para el adecuado tratamiento y disposición final respectivos, dependiendo del sistema o equipo a utilizar.

Artículo 150.- Queda prohibida la instalación de sistemas de tratamiento de aguas residuales en lotes o predios ubicados en zonas donde exista un sistema de alcantarillado. De igual manera, queda prohibido usar como pozo de absorción, un pozo que haya tenido la función de abastecimiento de agua, es decir, que tenga comunicación directa con el agua de subsuelo.

Artículo 151.- Cuando en el sistema de drenaje de una edificación exista defectos o cause molestias a terceros, la Dirección ordenará la corrección inmediata y ésta correrá a cargo del propietario.

TÍTULO V EJECUCIÓN DE OBRA

CAPÍTULO I VÍAS, ESPACIOS PÚBLICOS, DEFINICIONES Y GENERALIDADES

Artículo 152.- Se entiende por vía pública la superficie resultante de trazar, de manera vertical, el alineamiento oficial o el lindero determinado por los derechos de vía de los servicios públicos. Dicha superficie se destina a la comunicación vehicular y peatonal, para conectar entre sí núcleos

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

habitacionales, de equipamiento y de servicios, tanto con la traza urbana existente como con las partes internas de dichos núcleos.

Se consideran vías y espacios públicos aquellas superficies de dominio y uso común que estén destinadas, o se destinen en el futuro, al libre tránsito, de conformidad con lo que disponga la Autoridad Municipal.

Las vías y espacios públicos deberán contar con condiciones adecuadas de ventilación e iluminación, garantizar el acceso a los lotes o predios colindantes y permitir la instalación de infraestructura y mobiliario urbano de uso público

Artículo 153.- Las vías y espacios públicos tendrán carácter de inalienables, inembargables e imprescriptibles, por lo que no podrán ser objeto de comercialización ni podrá disponerse de ellas de manera particular. Corresponderá a la autoridad municipal, la fijación de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, aireación, accesos, ocupación u otros semejantes, que se refieran al destino de las vías y espacios públicos, conforme a leyes y reglamentos respectivos.

Artículo 154.- Todos los inmuebles que en los planos oficiales de la Dirección, en los archivos municipales y estatales, así como en la Dirección de Catastro y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán, en el Archivo Histórico del Estado, o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, que se encuentren dentro del ámbito territorial y la jurisdicción administrativa del municipio de Progreso y que aparezcan como vías y espacios públicos y destinados a un servicio público, se presumirán por ese solo hecho como de propiedad municipal y como consecuencia de naturaleza inalienable, por lo que, la carga de la prueba de un mejor derecho, corresponderá al que afirme que dicho terreno es de propiedad privada.

Artículo 155.- Los inmuebles que en el plano catastral de una unión, división o fraccionamiento aprobados aparezcan destinados a vías y espacios públicos, al uso común o a algún servicio público se consideran, por este hecho, como bienes del dominio público del Municipio.

CAPÍTULO II OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA

Artículo 156.- Toda obra realizada en la vía pública deberá ejecutarse sin perjuicio del desplazamiento fácil y libre de personas de edad avanzada o con discapacidad, realizando la

infraestructura indispensable para evitar que pongan en peligro a cualquier miembro de la sociedad.

Los equipos, los materiales destinados a la obra y los escombros que provengan de ella, deberán quedar colocados dentro del lote o predio, de tal manera que en ningún caso sea obstruida la vía pública.

La Dirección tendrá la facultad, al otorgar autorización para las obras en la vía pública, de señalar en cada caso las condiciones bajo las cuales se cumplirán las disposiciones señaladas en el artículo anterior.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar las cosas a su estado original o a pagar el importe de dichas reparaciones, cuando la Dirección las realice.

Artículo 157.- Queda prohibido usar la vía pública para:

- I. Aumentar el área utilizable de un lote, predio o de una construcción, ya sea en el subsuelo o en voladizos a cualquier nivel;
- II. Preparar mezclas y acumular basura, escombros o materiales que se generen o requieran en cualquier construcción aun cuando la calle no esté pavimentada;
- III. Drenar el agua pluvial captada en el interior de los lotes o predios hacia las aceras y arroyos;
- IV. Instalar depósitos de residuos sólidos, mobiliario urbano, tensores para postes, buzones postales, señales de nomenclatura y tránsito, semáforos o cualquier otro objeto que constituya un obstáculo para el tránsito vehicular o peatonal;
- V. Construir o instalar rampas, coladeras, sumideros o bocas de alcantarillas, que impidan el libre y fácil tránsito del peatón o representen un peligro para el mismo;
- VI. Instalar cualquier elemento que dificulte el libre y fácil tránsito de los peatones o constituya un peligro para ellos;
- VII. Abatir o montar rejas y portones que rebasen los límites de un lote o predio, o que obstaculicen el libre paso peatonal, así como de personas con discapacidad;
- VIII. Realizar obras y actividades que ocasionen molestias a los vecinos, tales como la emisión de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas y otros análogos;
- IX. Conducir líquidos por superficie por escurrimiento;
- X. Depositar residuos sólidos urbanos (basura) y otros desechos;
- XI. Instalar comercios semifijos en la vía pública, y
- XII. Aquellos otros fines que la Dirección considere contrarios al interés público.

En estos casos, la Dirección procederá a sancionar al infractor en los términos de este Reglamento y ordenará el retiro o demolición de la porción de la obra que invada la vía pública, así sea en subsuelo o en voladizos a cualquier nivel, pudiendo la propia Dirección realizar los trabajos necesarios con cargo al propietario cuando éste no los haya realizado en el plazo que se les fije.

El mobiliario urbano solo podrá ser autorizado mediante convenio celebrado con el Ayuntamiento.

Artículo 158.- Los permisos que la Dirección otorgue para usar y aprovechar con determinados fines la vía pública o cualesquiera otros bienes de uso común destinados a servicios públicos, no crearán ningún derecho real o de posesión a favor del permisionario o concesionario; serán siempre revocables, temporales e intransferibles y en ningún caso, podrán ser otorgados en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito o acceso a los predios colindantes o a los servicios públicos o en perjuicio de cualesquiera de los fines a que estén destinadas dichas vías o bienes mencionados.

Artículo 159.- Quienes con permisos otorgados por la Dirección usen o pretendan usar la vía pública, tendrán la obligación de proporcionar a la misma, los planos detallados de localización de las instalaciones que vayan a ser realizadas en ella y señalar las especificaciones técnicas de la infraestructura necesaria para el libre y fácil tránsito peatonal, procurando:

- I. Avisar a los propietarios de los lotes o predios cuyo acceso se vean temporalmente afectados;
- II. Poner señalamientos diurnos y nocturnos;
- III. Retirar el material sobrante de las obras, y
- IV. Restituir el sitio a su estado original.

Artículo 160.- Las personas físicas o morales, que con permiso de la Dirección ocupen la vía pública con escombros, materiales, tapias, andamios, anuncios, mobiliario urbano, o con cualquier otro objeto, o bien, ejecuten alteraciones de cualquier tipo en los servicios públicos o privados, pavimentos, guarniciones, aceras, postes o cableado del alumbrado público, deberán garantizar el libre y fácil tránsito peatonal y estarán obligados, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales, a retirar los obstáculos y hacer las reparaciones correspondientes a lo ocasionado a la vía pública y servicios públicos, en forma y plazos que le sean fijados por la Dirección; en caso de vencerse el plazo establecido para su cumplimiento y este no haya terminado con el retiro de

obstáculos o finalizado con las reparaciones, la Dirección procederá a ejecutar los trabajos relativos que correrán a cuenta del propietario, y en caso de no cubrir dichos gastos su cobro se turnará a la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal para la aplicación del procedimiento económico coactivo.

Artículo 161.- La Dirección determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos, pasos a desnivel, pasos peatonales e instalaciones similares. Dentro de los límites de estas instalaciones, solamente se podrán realizar obras previa autorización especial de la Dirección, la que señalará el tipo de obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados y fijará una fianza, previa a la autorización, de un monto aproximado a los posibles daños que se puedan ocasionar en la realización de dichas obras. Para los casos no determinados o imprevistos, la Dirección tendrá la facultad de dictaminar y realizar la reparación de los daños que se ocasionen en esas zonas y los pagos de dichas reparaciones serán con cargo a la persona física o moral a quien se le haya otorgado la autorización para realizarla.

CAPÍTULO III

ALINEAMIENTO VIAL Y NÚMERO OFICIAL

Artículo 162.- Para los efectos de este Reglamento, el alineamiento oficial es la traza o línea imaginaria sobre el terreno que limita un lote o predio con la vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente autorizados.

Artículo 163.- La Dirección negará la expedición de constancias de alineamiento oficial cuando se trate de:

- I. Lotes o predios que no colinden con la vía pública;
- II. Lotes o predios provenientes de divisiones no autorizadas;
- III. Lotes o predios ubicados en zonas no urbanizadas, y
- IV. Lotes o predios que no cumplan con el PMDU y Programas Parciales y las condiciones de este Reglamento.

Artículo 164.- Cuando por razones de utilidad pública sea necesario alinear un lote o predio, con respecto a la vía pública, y para ello se requiera afectar una edificación de este por demolición, se realizará el procedimiento establecido en la Ley de Expropiación.

Artículo 165.- La Dirección, previa solicitud, señalará para cada lote o predio que tenga frente a la vía pública un solo número oficial, que corresponderá a la entrada de este.

Artículo 166.- El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio, y deberá ser claramente legible a un mínimo de veinte metros de distancia.

Artículo 167.- La Dirección no otorgará licencias de construcciones sin que el solicitante previamente presente la constancia de alineamiento vial oficial, en la cual se fijarán invariablemente las restricciones que sobre las edificaciones debe imponerse, atendiendo a las determinaciones del PMDU; a las características de cada lote o predio y a las servidumbres legales que para frentes y laterales sea el caso establecer, para que no se construya sobre dichos espacios.

CAPÍTULO IV PAVIMENTOS

Artículo 168.- Se entiende por pavimento, a la capa o conjunto de capas comprendidas entre la terracería y la superficie de rodamiento colocado en carreteras y vías públicas, cuya función principal es soportar las cargas rodantes y transmitir las a la terracería distribuyéndolas en tal forma que no se produzcan deformaciones perjudiciales en ellas.

Artículo 169.- La Dirección autorizará, la especificación del tipo de pavimento que deba ser colocado, tanto en áreas nuevas de la ciudad, como en las ya existentes para su mejora o renovación; las especificaciones deberán cumplir con las Normas Técnicas Complementarias correspondientes.

Artículo 170.- Para la ruptura del pavimento de las vías públicas, en caso de ejecución de alguna obra, será requisito indispensable recabar, previamente a la iniciación de los trabajos, la autorización de la Dirección de acuerdo con lo referente a las Licencias de Construcción, la Dirección señalará las condiciones bajo las cuales deberán ser desarrollados los trabajos y fijará el tiempo óptimo necesario para la correcta reparación de la vía de acuerdo con la magnitud de la ruptura. Para garantizar el pago del costo de las posibles reparaciones, se otorgará una fianza del 50% del monto de la obra ejecutada, en el entendido de que, transcurrido el plazo fijado sin

llevar a cabo las reparaciones, el Municipio efectuará las mismas y hará efectiva la fianza para cubrir los gastos erogados.

CAPÍTULO V GUARNICIONES

Artículo 171.- Se entiende por guarnición, al elemento estructural de mampostería o concreto forjado en el lugar o prefabricado, que sirve de orilla o límite a la acera con el pavimento, define el ancho del arroyo de circulación vehicular, así como el ancho de la circulación peatonal. Es un elemento lineal de concreto construido entre el arroyo y la acera con el objeto de proteger a las aceras y contener su relleno.

Artículo 172.- Queda estrictamente prohibido colocar junto a las guarniciones, varillas, ángulos, tubos o cualquier otro objeto que aún con finalidad de protegerlas, constituyan peligros para la integridad física de las personas.

CAPÍTULO VI BANQUETAS O ACERAS

Artículo 173.- Se entiende por banqueteta o acera a la porción de la vía pública destinada al tránsito de peatones. Las aceras deben permitir el libre tránsito de personas con alguna discapacidad de acuerdo con lo establecido en las Normas Técnicas.

Artículo 174.- Los anchos de las banquetetas o aceras se sujetarán a lo siguiente:

- I. De acuerdo con el tipo de vialidad establecida en el PMDU y en los anchos establecidos de banqueteta por tipo vial indicados en las Normas Técnicas Complementarias.
- II. Para las demás vialidades nunca serán menores de 1.50 metros a excepción de aquellas ubicadas en el Centro Histórico que respetarán la traza y Alineamiento original.

Artículo 175.- Se declara de utilidad pública la conformación de chaflanes en todos los lotes o predios situados en esquina. El trazo para el chaflán conformará un triángulo isósceles cuya base no sea menor a 2.75 metros.

Artículo 176.- Excepcionalmente, la Dirección podrá autorizar la construcción de banquetas o aceras con otros materiales, fijando en esos casos las especificaciones que se deban cumplir y siempre que contribuyan al mejor ornato de la vía pública y no ocasionen perjuicios al peatón.

Artículo 177.- En las banquetas o aceras y accesos a lugares públicos se deberá considerar la ubicación de una o varias rampas según sea el caso, que faciliten el acceso a personas con algún tipo de discapacidad, de acuerdo con lo establecido en las Normas Técnicas.

TÍTULO VI

EDIFICIOS CATALOGADOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL.

CAPÍTULO ÚNICO

PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO USO Y CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 178.- Con el fin de procurar la adecuada preservación de los edificios con valor histórico, artístico y cultural del Municipio; se considera necesario evitar cualquier aprovechamiento que directa o indirectamente deteriore o destruya este patrimonio, por lo que no se concederá, Licencia de construcción, ampliación, adaptación, modificación, estabilización o demolición en edificios catalogados, algunos, sin que previamente el interesado obtenga con anterioridad, un dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

Artículo 179.- El municipio en coordinación con las autoridades correspondientes, podrán definir zonas, lotes o predios en los que sea de orden público e interés social, la observancia de Normas Técnicas Complementarias que garanticen la conservación y/o el mejoramiento de la imagen urbana existente.

Artículo 180.- Las obras autorizadas, deberán apegarse a las especificaciones e indicaciones técnicas y constructivas que al efecto señalen el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes, y de la Dirección, quedando sujeta a supervisión por estas dependencias.

Artículo 181.- En caso de violación de alguna o algunas de las especificaciones o indicaciones aprobadas, la Dirección podrá ordenar en el plazo que juzgue conveniente, la corrección de dichos trabajos.

Si transcurrido el plazo no se han llevado a cabo las correcciones ordenadas, la Dirección podrá suspender provisionalmente la obra, en auxilio del Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, haciendo de su conocimiento estos hechos y sin afectar de las sanciones a que se haga acreedor quien comenta la violación.

Artículo 182.- De llevarse a cabo obras de construcción, remodelación, o demolición en un edificio catalogado sin la autorización correspondiente, la Dirección ordenará al propietario del inmueble que realice los trabajos necesarios para dejar al edificio en cuestión con las mismas características que tenía antes de efectuar los trabajos en un plazo que dictaminará la propia Dirección, sin afectar de las sanciones a que se haga acreedor quien cometa la violación.

Artículo 183.- Los propietarios de bienes inmuebles catalogados tendrán la obligación de conservarlos en buen estado y en su caso restaurarlos, debiendo previamente obtener de la Dirección, la autorización respectiva, misma que deberá ser compatible con la que autorice el INAH. La misma obligación tendrá los propietarios de lotes o predios colindantes a inmuebles catalogados que pretendan realizar obras que puedan afectar dichos inmuebles, de acuerdo con lo señalado en la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Los propietarios de bienes inmuebles catalogados que los mantengan conservados y en su caso los restauren con apego a lo señalado en el primer párrafo de este mismo artículo, podrán solicitar la exención del impuesto predial. A los propietarios de inmuebles catalogados, que violen alguna de las disposiciones contenidas en el presente Capítulo, se les sancionarán conforme a las leyes y reglamentos en la materia.

TÍTULO VII OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 184.- El Propietario de una obra de autoconstrucción, estará obligado a vigilar que la ejecución de esta sea realizada con las técnicas constructivas adecuadas, se empleen los materiales con la resistencia y calidad especificados en este Reglamento, se tomen las medidas de seguridad necesarias y se evite causar molestias o perjuicios a terceros, todo esto en los términos establecidos en el presente Reglamento.

Artículo 185.- Durante la ejecución de cualquier construcción, el Propietario y el Perito Responsable Constructor de Obra Civil en su caso, deberán tomar las precauciones necesarias, adoptar las medidas técnicas apropiadas y realizar los trabajos requeridos para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, así como dotar de letrinas o servicios sanitarios provisionales, e implementar las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública, ni laborar en horas de descanso con el fin de evitar molestias a terceros. Así mismo, están obligados a construir las cubiertas de la edificación de tal manera, que las aguas pluviales no sean vertidas a los predios colindantes ni a la vía pública.

Artículo 186.- Los planos autorizados y una copia de la Licencia de Construcción deberán ser conservados en la propia obra, durante la ejecución de ésta, y estar a disposición de los inspectores de la Dirección.

Artículo 187.- Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa durante más de sesenta días, estarán obligados a limitar sus lotes o predios con la vía pública, por medio de cercas o bardas y a clausurar los vanos, a fin de impedir el acceso a la construcción.

Artículo 188.- Cuando sea interrumpida una excavación durante un período mayor de dos semanas, deberán ser tomadas las precauciones necesarias para evitar que se presente un deslizamiento o fallas en las paredes o taludes de la excavación por intemperismo prolongado, que puedan dañar a las construcciones, a los predios colindantes o a las instalaciones de la vía pública. Se deberán tomar también las precauciones necesarias, para impedir el acceso al sitio de la excavación de personas ajenas, debiendo instalar señalamientos adecuados, para evitar accidentes.

Artículo 189.- Nadie puede construir a una distancia menor a 2.00 metros de un muro de colindancia o de copropiedad, albercas, sistema de tratamiento de aguas residuales, pozos, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materiales corrosivos, máquinas de vapor o fábricas o instalaciones que causen vibraciones, ruido, calor, y que puedan ser peligrosos o nocivos a la salud o seguridad; solo se podrán realizar dichos trabajos, si se realizan las obras de resguardo necesarias.

Artículo 190.- No se podrán abrir vanos ni apoyar construcción o estructura alguna en aquellos muros de propiedad que limiten lotes o predios colindantes.

Artículo 191.- No se podrán construir balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, ni prolongarse más allá del límite que separe los lotes o predios. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia. La distancia se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

Artículo 192.- No se podrán plantar árboles cerca de una propiedad vecina, sino a la distancia de 2 metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes y de 1 metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños. A solicitud de terceros afectados, la Dirección podrá pedir que se talen o corten los árboles plantados a menor distancia del predio del solicitante, y aun cuando sea mayor si es evidente el daño que los árboles le causan.

CAPÍTULO II CONSTRUCCIONES MEDIANERAS

Artículo 193.- Cada propietario de una pared común podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la comunidad; podrá, por tanto, edificar, apoyando su obra en la pared común o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás copropietarios. En caso de resistencia de los otros propietarios, se arreglarán por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquéllos.

Artículo 194.- En las paredes medianeras, no se permitirá hacer ni molduras ni cornisas, ni vanos para puertas y ventanas, ni salidas hacia el lado vecino, ni colocar canales o salientes para recibir las aguas de los techos, aunque las conduzcan al predio en donde se ejecutan estas obras.

Artículo 195.- Cuando el propietario de una edificación trate de derribar las paredes divisorias de una edificación que no sean medianeras, tendrá la obligación de advertir a los propietarios de las paredes contiguas y poner los apeos y tomar las precauciones necesarias para la seguridad de los colindantes. El propietario de la edificación no deberá molestar con su tardanza en la realización de estos trabajos a los propietarios de las construcciones vecinas.

Artículo 196.- Las paredes medianeras deberán construirse con las dimensiones y espesores necesarios, según los materiales que se empleen en ellas y la elevación que se les dé.

Artículo 197.- Cuando una pared contigua, cargada sobre otra medianera se halle desplomada hacia la pared del vecino de modo de que exceda de la mitad de la medianera, su dueño tiene la obligación de reconstruirla o componerla a su costa. En este caso, la denuncia puede hacerse bajo los conceptos:

- I. Cuando la pared se introduzca en terreno ajeno y estorbe a la nueva edificación, y
- II. Cuando el desplome exceda de la mitad del grueso de la pared.

Artículo 198.- En los casos de reconstrucción de una pared medianera los propietarios, y los PCM en su caso, deberán tener presente el estado de la pared al verificarse el deterioro y fijar el tiempo que juzgue necesario para su reconstrucción o reparación.

Artículo 199.- La Dirección, previo estudio técnico, podrá declarar la necesidad de la reconstrucción de una pared medianera, cuando ésta presente grietas o hendiduras o cuando hallándose al descubierto en todo o en parte, le falte el guarnecido por alguna de sus caras y cuando la albarrada esté estropeada si es pared de cercamiento, cuando esté desplomada o aparezca con una deformación en algún lado, igual a la mitad de su grueso sea cualquiera su elevación.

Artículo 200.- Los sótanos que colinden con pared medianera deberán revestirse precisamente con material impermeable.

CAPÍTULO III CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

Artículo 201.- Son construcciones provisionales, aquellas que tanto por el destino que se les pretenda otorgar con los materiales empleados tengan una vida limitada a no más de doce meses.

Artículo 202.- Las construcciones provisionales distintas a aquellas establecidas en el artículo 31 deberán sujetarse a las disposiciones de este Reglamento, en todo lo que se refiere a su uso,

estabilidad, seguridad e higiene y será necesario obtener la autorización de la Dirección, así como la factibilidad de uso, mediante una solicitud acompañada del proyecto y manifestación expresa del uso que se le pretenda dar a la misma, indicando el tiempo de su permanencia y las características de la obra. La licencia que sea concedida para una obra provisional comprenderá dos aspectos:

- I. El tiempo que dure su construcción, y
- II. El tiempo que dure como obra provisional.

Artículo 203.- El propietario de una construcción provisional, estará obligado a conservarla en buen estado, ya que, de lo contrario, la Dirección podrá ordenar su demolición aún sin haberse llegado al término de la obra que se le hubiera otorgado, cuando constituya un peligro para terceros o colindantes.

CAPÍTULO IV DEMOLICIONES Y DESMANTELAMIENTOS

Artículo 204.- Para poder efectuar la demolición o desmantelamiento de una edificación, será necesario obtener previamente la licencia de la Dirección.

Artículo 205.- Se deberán tomar las precauciones necesarias para evitar que cuando se lleve a cabo una demolición o desmantelamiento, ésta cause daños o molestias a los predios vecinos o a la vía pública, tanto por los efectos propios de la demolición, como por el empleo de puntales, vigas, armaduras o cualquier otro medio de protección.

Artículo 206.- El Propietario del lote o predio y el Responsable Constructor de Obra Civil en su caso, promoverán, vigilarán y serán responsables de que los trabajadores, para efectuar los trabajos de demolición o desmantelamiento, usen el equipo necesario para su protección personal, y avisar con anticipación a los propietarios de los predios colindantes.

Artículo 207.- Cuando las demoliciones o desmantelamiento se estén ejecutando en forma inadecuada, insegura o con peligro o molestias graves hacia los colindantes o vecinos del lugar, la Dirección ordenará la suspensión de los trabajos, aun cuando se hubiera otorgado la Licencia de Demolición o desmantelamiento correspondiente y dictará las medidas necesarias de protección a costa del Propietario.

Artículo 208.- Si fuere necesario efectuar la demolición de un muro medianero o de una casa declarada en estado de ruina, la Dirección ordenará al dueño su demolición, previo peritaje del estado de la construcción, y si este se negare o se hallare ausente, la Dirección deberá realizar la demolición a costa del Propietario del inmueble.

Artículo 209.- En ningún caso se usarán explosivos para efectuar demoliciones, a menos que se cuente previamente con la autorización de la Dirección General del Registro Federal de Armas de Fuego y Control de Explosivos de la SEDENA y realice los trámites correspondientes ante la Dirección.

CAPÍTULO V EDIFICIOS PELIGROSOS Y RUINOSOS

Artículo 210.- La Dirección tiene la facultad de inspeccionar en cualquier tiempo las edificaciones consideradas peligrosas o ruinosas.

Artículo 211.- Con base en la inspección de una edificación ruinosas, la Dirección ordenará con la urgencia que el caso requiera, al propietario que haga las obras de reparación o demolición que sean necesarias para evitar los peligros que represente dicha edificación.

En caso de que una edificación represente un peligro inminente por su estado de ruina, la Dirección podrá ordenar las acciones que considere necesarias para mantener la seguridad pública, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera hacerse acreedor el Propietario del inmueble.

Dentro de las 24 horas siguientes a partir de haber detectado el peligro inminente de un predio en estado ruinoso, la Dirección ordenará las medidas correspondientes para salvaguardar la integridad física de las personas, sus bienes y la seguridad pública mediante el acuerdo correspondiente, el cual contendrá un requerimiento dirigido al propietario a fin de que, dentro de un plazo de 24 horas siguientes a que surta efectos su notificación, manifieste su voluntad de realizar los trabajos ordenados, así como los plazos en los que pretende realizarlos. En caso de respuesta negativa, a falta de esta, o cuando la Dirección considere que el plazo propuesto sea excesivo para mitigar el peligro inminente, ésta procederá a ordenar la ejecución forzosa de los trabajos a costa del propietario, cuya cuantía se verá reflejada en la sanción pecuniaria correspondiente.

Los trabajos señalados en este artículo podrán ser específicamente en las secciones de un predio que representen peligro, o en su caso, en la totalidad de este.

CAPÍTULO VI TRAZOS

Artículo 212.- Antes de iniciarse una construcción, el propietario deberá verificar el trazo del límite del lote o predio con la vía pública, en base a la Constancia de Alineamiento, a las medidas de la poligonal y a la ubicación del lote o predio en relación con los colindantes, los cuales deberán coincidir con los datos consignados en el Título de Propiedad.

CAPÍTULO VII EXCAVACIONES

Artículo 213.- Siempre deberá ser investigado el efecto de la nueva construcción sobre la cimentación de las edificaciones colindantes, cuidando de manera especial el proceso de excavación.

Artículo 214.- Será indispensable para efectuar una excavación, ajena al proceso de una obra, recabar la Licencia correspondiente de la Dirección para lo cual el interesado deberá presentar un plano y una memoria descriptiva, en los que se indicará la sección de la excavación, los límites de ésta en el terreno, los métodos o técnicas a emplear para llevar a cabo dicha excavación y el tiempo estimado de ejecución.

Artículo 215.- En un lote o predio no pueden hacerse excavaciones que debiliten el suelo de sustentación de las propiedades vecinas o que transmitan vibración al mismo que pueda ocasionar fisuras o grietas a los muros de dichas propiedades. Para ello, se deben de prever las obras de consolidación necesarias que eviten dichos daños.

Artículo 216.- Si por la naturaleza del terreno fuere preciso realizar las excavaciones por medio de explosivos, queda prohibido efectuar las detonaciones a cielo abierto, debiendo tomarse las precauciones necesarias de seguridad para evitar que los fragmentos del terreno se dispersen. Es obligación del Propietario o poseedor contar con el Certificado de Seguridad otorgado por el Ayuntamiento y con el Permiso de Uso de Explosivos de la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA), y acatar los requisitos y las disposiciones contenidas en la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos y su Reglamento.

Artículo 217.- Siempre que vaya a ser efectuada una detonación, se deberá prevenir a los ocupantes de los lotes o predios vecinos, así como tomar las precauciones necesarias para evitar que puedan ser dañados los peatones y automovilistas que circulen en las calles próximas al lugar donde se esté efectuando la excavación.

Artículo 218.- Será obligación del Propietario o poseedor y del Responsable Constructor de Obra Civil, en su caso, responder de los daños que se ocasionen a terceros por el mal uso de los explosivos o por no haberse tomado las previsiones necesarias en el uso de éstos.

Artículo 219.- Si en el proceso de una excavación se encuentran restos arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación y notificar el hallazgo a la Dirección y al Instituto Nacional de Antropología e Historia en un plazo no mayor a 48 horas.

CAPÍTULO VIII TERRAPLENES O RELLENOS

Artículo 220.- La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno serán adecuadas a la finalidad de este. De este modo, cuando un relleno vaya a ser contenido por muros, deberán ser tomadas las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los del proyecto. Deberá prestarse especial atención a la construcción de drenes, filtros y demás medidas, tendientes a controlar empujes hidrostáticos.

Artículo 221.- Los rellenos que vayan a recibir las cargas de una construcción deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios, de acuerdo con un estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio de control de calidad registrado. Deberá controlarse el grado de compactación y contenido de humedad, mediante ensayos de laboratorio y campo.

Artículo 222.- En el caso de rellenos de aceras, patios y pisos habitables, éstos deberán hacerse en capas de 0.15 metros de espesor como máximo, proporcionando la compactación necesaria con la aplicación de un pisón de mano con un peso al menos de 20 kilogramos con 0.30 metros de altura de impulso gravitacional o similar energía de compactación.

CAPÍTULO IX CIMBRAS, TAPIAS Y ANDAMIOS

Artículo 223.- Para efectos de este Reglamento, se entiende por cimbra, como el armazón que sostiene el peso de un arco o de otro elemento estructural destinado a salvar un vano en tanto no está en condiciones de sostenerse por sí mismo; se entiende por andamio, el armazón provisional de rodillos y tablonés o de tubos metálicos con plataformas, desde los cuales se ejecutan las obras de un edificio, la pintura o limpieza de la fachada.

En la construcción y colocación de obras falsas y de cimbras, deberá observarse lo siguiente:

- I. La obra falsa y la cimbra deberán ser suficientemente resistentes y rígidas y tendrán los apoyos adecuados para evitar deformaciones que no hayan sido tomadas en cuenta en el proyecto. Las juntas de las cimbras serán tales que garanticen la retención de lechada; y
- II. Los elementos estructurales deberán permanecer cimbrados el tiempo necesario para que el concreto alcance la resistencia suficiente para soportar el peso propio, más las cargas a que vaya a estar sujeto durante la construcción, incluyendo el peso propio, el del concreto húmedo, el acero de refuerzo, las cargas de trabajo provocadas por el tránsito del personal, maquinaria y equipo, así como las causadas por el impacto del vertido del concreto, del compactado y del vibrado del mismo, debiendo ser suficientemente rígida para evitar movimientos y deformaciones peligrosas producto de desplomes, vientos e impactos accidentales causados por el personal. En su geometría, deberán ser incluidas las contraflechas prescritas en el proyecto. Inmediatamente antes del colado deberán ser limpiados cuidadosamente los moldes. Si es necesario, se dejarán registros en la cimbra para facilitar su limpieza.

Artículo 224.- Las cargas que actúen en las cimbras no deberán exceder a las especificadas en los planos correspondientes o en el libro de bitácora de la obra. Durante la ejecución de la obra, no deberán aplicarse cargas concentradas que no hayan sido consideradas en el diseño de las cimbras.

Artículo 225.- Las cimbras deberán ser desplantadas sobre superficies firmes capaces de soportar la carga a que serán sometidas. Cuando sea necesario, podrán ser usados arrastres que repartan adecuadamente la carga. Cuando en el proceso de la construcción, sea necesario apoyar las cimbras sobre elementos de concreto que no hubieren alcanzado su resistencia de diseño o sobre suelos poco compactos, deberán ser tomadas las precauciones necesarias para evitar

movimientos indeseables de los apoyos y daños en los elementos de concreto referidos. Cuando la superficie en la que se vaya a apoyar la cimbra no constituya un plano horizontal, deberán ser tomados en cuenta los componentes horizontales de las reacciones en los apoyos de los pies derechos.

Artículo 226.- Es obligación de quien ejecute obras colindantes con la vía pública, obtener la autorización de la Dirección para colocar los dispositivos de seguridad y protección o tapias sobre la misma vía, para proteger de peligros o perjuicios a terceros. Al ser otorgada la autorización, la Dirección también fijará el plazo y las condiciones a que los mismos quedan sujetos. En casos de siniestro, se deberán colocar los dispositivos de seguridad, debiendo estos ser manifestados posteriormente a la Dirección en un plazo no mayor de tres días.

Artículo 227.- Las tapias deberán ser construidas de madera, lámina, concreto, mampostería o cualquier otro material que ofrezca garantía de seguridad, proporcione estabilidad adecuada y sus superficies no tengan resaltes que puedan causar daños o poner en peligro a los peatones.

Artículo 228.- Los Propietarios y el Responsable Constructor de Obra Civil, en su caso, estarán obligados a conservar las tapias en buenas condiciones de estabilidad y aspecto.

Artículo 229.- Los equipos, los materiales destinados a la obra y los escombros que provengan de ella, deberán quedar dispuestos dentro del lote o predio, de tal manera que en ningún caso sea obstruida la vía pública. Salvo casos especiales, la tapia deberá tener solamente una puerta de entrada que deberá mantenerse cerrada bajo la responsabilidad del propietario y del Responsable Constructor de Obra Civil para controlar el acceso a la obra.

Artículo 230.- Para las reparaciones o mejoras parciales como acabados y recubrimientos en fachadas, que no representen peligro y daños a terceros, el paso de peatones deberá ser restringido con señalamiento preventivo, tanto en aceras como en las superficies de rodamiento, según sea el caso.

Artículo 231.- Cuando la obra requiera andamios sobre la vía pública, deberá dejarse un paso cubierto para peatones, con el objeto de que los transeúntes puedan circular por debajo de la cubierta y sobre las aceras sin peligro de tener accidentes con materiales que puedan desprenderse de la misma obra o con vehículos que circulen en esa vía. Los pasos deberán ser

como mínimo de 2.50 metros libres de altura y 1.20 metros de claro libre. En ningún caso, las tapias deberán menguar la visibilidad de la nomenclatura de las calles o señales de tránsito u obstruir las tomas para incendio, para alarma o los aparatos de servicio público.

Artículo 232.- Los andamios, deberán estar diseñados para resistir el peso de los elementos estructurales que incluyan carga viva y carga muerta.

Artículo 233.- El armado y desmantelamiento de los andamios, puntales y demás aparejos para la obra deberán ser realizados bajo la supervisión y responsabilidad del Responsable Constructor de Obra Civil.

Artículo 234.- En todas las obras de construcción, el Responsable Constructor de Obra Civil tendrá la obligación de proporcionarle seguridad al obrero mediante dispositivos de seguridad, tales como tensores, bandas de protección, cascos, botas, guantes y botiquín de primeros auxilios.

Artículo 235.- En las obras de edificios de más de un piso, los andamios deberán tener todos barandales con tablas hasta la altura de 1 metro y tendrán como mínimo 1 metro de ancho.

Artículo 236.- Las cabrias o tiros deberán quedar en el interior del lote o predio de la construcción, dentro de la cerca de protección y no deberán quedar situadas en la vía pública, ni en los predios colindantes.

Artículo 237.- Cuando la Dirección autorice romper una parte de las banquetas o aceras o pavimentos con el objeto de levantar o armar andamios para obras de construcción en la vía pública, los solicitantes deberán hacer las reparaciones correspondientes a su costa, dentro del plazo que les señale la Dirección, evitando interrumpir el tránsito público y provocar molestias a los transeúntes.

CAPÍTULO X DISPOSITIVOS PARA ELEVACIÓN DE ELEMENTOS EN LAS OBRAS

Artículo 238.- Los dispositivos empleados para la transportación vertical de personas o de materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer las máximas condiciones de seguridad, así como ser examinados y probados antes de ser utilizados por el Perito

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Corresponsable Constructor de Obra Civil. Los materiales y los elementos de estos dispositivos deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

Artículo 239.- En las obras sólo se permitirá transportar a personas por medio de elevadores cuando estos hayan sido diseñados, contruidos y montados con características especiales de seguridad, tales como barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volteo de éste.

Artículo 240.- Las máquinas elevadoras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán ser de excelente manufactura mecánica, tener una resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos; así como, estar en óptimas condiciones de mantenimiento y funcionamiento.

CAPÍTULO XI FACHADAS Y RECUBRIMIENTOS

Artículo 241.- En fachadas recubiertas con placas de materiales pétreos naturales o artificiales, se cuidará la fijación de éstas a la estructura del edificio. En aquellos casos, que fuera necesario por la dimensión, altura, peso o falta de rugosidad, las placas se fijarán mediante dispositivos que proporcionen el anclaje necesario.

Para evitar desprendimientos del recubrimiento ocasionado por movimientos de la estructura, debido a asentamientos o al paso vehicular o bien a deformaciones de material ocasionados por cambios de temperatura, se dejarán juntas de construcción adecuadas, sean éstas verticales y horizontales. Adicionalmente, se tomarán las medidas necesarias para evitar el paso de la humedad a través del revestimiento.

CAPÍTULO XII PREVISIONES CONTRA INCENDIO

Artículo 242.- Las edificaciones donde exista la concentración de más de 25 personas de manera temporal o permanente deberán contar con las instalaciones y los equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Los equipos y sistemas contra incendios deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento para lo cual deberán ser revisados y aprobados periódicamente.

Las autoridades municipales competentes tendrán la facultad de exigir en cualquier construcción las instalaciones o equipos especiales que juzgue necesarios, además de los señalados en esta sección.

Artículo 243.- Los elementos estructurales de acero de las edificaciones de riesgo mayor deberán protegerse con elementos o recubrimientos de concreto, mampostería, yeso, cemento Portland con arena ligera, perlita o vermiculita, aplicaciones basadas en fibras minerales, pinturas retardantes al fuego u otros materiales aislantes que sean aprobados por la Dirección, en los espesores necesarios para obtener los tiempos mínimos de resistencia al fuego establecidos en el artículo anterior.

Artículo 244.- Los elementos estructurales de madera de las edificaciones deberán protegerse por medio de aislantes o retardantes al fuego que sean capaces de garantizar los tiempos mínimos de resistencia al fuego establecidos en las normas, manuales, reglamentos en la materia.

Los elementos sujetos altas temperaturas, como tiros de chimenea, campanas de extracción o ductos que puedan conducir gases a más de 80° C deberán distar de los elementos estructurales de madera un mínimo de 60 cm.

En el espacio comprendido en dicha separación deberá permitirse la circulación del aire.

Artículo 245.- Las edificaciones con excepción de los edificios destinados a casa habitación y vivienda unifamiliar de hasta 3 niveles, deberán contar en cada piso con extinguidores contra incendio adecuados al tipo de incendio que pueda producirse en la construcción, colocados en los lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación de tal manera que su acceso desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a mayor distancia de 30 m.

Artículo 246.- Las edificaciones de más de 10 niveles deberán contar, además de las instalaciones y dispositivos señalados en esta sección, con sistemas de alarma contra incendio, visuales y sonoros independientes entre sí.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Los controles de estos sistemas deberán localizarse en lugares visibles desde las áreas de trabajo del edificio, y su número igual que el de los dispositivos de alarma, será fijado por las autoridades municipales competentes.

El funcionamiento de los sistemas de alarma contra incendio deberá ser probado por lo menos cada 60 días naturales.

Artículo 247.- Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar incendios y, en su caso, para combatirlo mediante el equipo de extinción adecuado.

Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas.

El equipo de extinción deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Artículo 248.- Los elevadores para público en las edificaciones deberán contar con letreros visibles desde el vestíbulo de acceso al elevador con Leyenda escrita: “En caso de incendio, utilice la escalera”.

Las puertas de los cubos de escaleras deberán contar con letreros en ambos lados con la Leyenda escrita: “Esta puerta debe permanecer cerrada”.

Artículo 249.- Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación. Se diseñarán de tal forma que periódicamente puedan ser deshollinadas y limpiadas.

Los materiales inflamables que se utilicen en la construcción y los elementos decorativos estarán a no menos de 60 cm de las chimeneas y en todo caso, dichos materiales se aislarán por elementos equivalentes en cuanto a resistencia al fuego.

Artículo 250.- Las campanas de estufas y fogones, excepto de viviendas unifamiliares, estarán protegidas por medio de filtros de grasa entre la boca de la campana y su unión con la chimenea y por sistemas contra incendio de operación automática o manual.

Artículo 251.- Los casos no previstos en esta sección quedarán sujetos a las disposiciones que al efecto se dicten las autoridades correspondientes.

TÍTULO VIII EXPLOTACIÓN DE YACIMIENTOS DE MATERIALES

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES Y LICENCIA

Artículo 252.- Se entiende por yacimiento de materiales pétreos a aquel deposito natural de arena, piedra o cualquier otro material derivado de las rocas que sea susceptible de ser utilizado como material de construcción, o como elemento de ornamentación.

Artículo 253.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por explotación el acto por el cual se retira de su estado natural de reposo, cualquier materia constituyente de un yacimiento, independientemente del volumen que se retire o de los fines para los cuales se realice esta acción, así como al conjunto de actividades que se realicen con el propósito de extraer materiales pétreos de un yacimiento y el almacenamiento y transporte de los materiales dentro del área de los terrenos involucrados en la explotación.

Artículo 254.- Para explotar yacimientos de materiales pétreos en el municipio de Progreso, ya sea en terrenos de propiedad pública o privada, se requiere de licencia expedida por el Municipio y las autoridades estatales o federales correspondientes.

Artículo 255.- Se entiende por licencia de explotación de yacimientos pétreos, al documento por medio del cual el Municipio y las autoridades estatales y federales correspondientes, que autoriza al titular del yacimiento a ejecutar trabajos de explotación en un yacimiento pétreo, por un período de tiempo o volumen específicamente determinados.

Artículo 256.- El interesado en obtener la licencia de explotación de un yacimiento pétreo deberá entregar a la Dirección la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito, acompañando la documentación que demuestre, con título legal, carta del uso del suelo y dictamen del impacto ambiental conforme a su petición.
- II. Las autorizaciones federales y estatales correspondientes, incluyendo los dictámenes, vistos buenos y autorizaciones en sentido favorable para el interesado.

- III. Plano topográfico a escala 1:500 con curvas de nivel a cada 5 metros, señalando la zona de protección, de acuerdo con lo que se establece en este Reglamento susceptibles de explotarse, indicando los que se pretendan extraer cada mes, conforme al programa de trabajo.
- IV. Fianza del 50% del equivalente de los derechos que corresponda pagar a los volúmenes proyectados, la que tendrá una vigencia de 6 meses con el objeto de garantizar el pago de derechos, reparación por daños y perjuicios, pago de trabajos no realizados por el titular de la licencia, pago de multas que se adeuden, diferencias o cargos, y
- V. Los proyectos de mejoramiento ecológico y ambiental, así como las obras secundarias que deberán realizarse en la zona afectada por la explotación para regenerar y recuperar los bienes ambientales.

Artículo 257.- Las licencias contendrán:

- I. Ubicación, volúmenes y tiempos aprobados para la explotación.
- II. Señalamientos de las normas de seguridad, mejoramiento ecológico, ambiental y administrativas, a las cuales deberán sujetarse las actividades principales y complementarias de la explotación del yacimiento, así como las obras de regeneración ambiental y social que deberán sujetarse al tiempo de su vigencia.
- III. Determinación de las medidas de seguridad y los procedimientos para su aplicación, y
- IV. Establecimiento de los programas de mejoramiento ecológico y ambiental, así como de regeneración de los terrenos que queden libres de los trabajos de explotación, de beneficio primario y de sus obras secundarias, a fin de que sean aprovechadas en obras de reforestación o en otros usos de interés social.

CAPÍTULO II TITULARES DE LOS YACIMIENTOS PÉTREOS

Artículo 258.- Las licencias relacionadas con la explotación de yacimientos pétreos sólo se concederán a personas físicas o morales de nacionalidad mexicana, debidamente constituidos de acuerdo con las leyes mexicanas, siempre que su objeto social esté relacionado con la explotación de yacimientos previstos en este reglamento.

Artículo 259.- El propietario del terreno o las personas físicas o morales que suscriban la solicitud de la licencia en su representación se consideran como el titular de la explotación y el Municipio podrá autorizar su intervención después de que se exhiba el convenio celebrado entre el propietario del terreno y el titular consignado, en su caso, en el que se demuestre que ambos

aceptan con carácter mancomunado y solidario las obligaciones y responsabilidades que establece el reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 260.- Los titulares de licencia están obligados a:

- I. Ejecutar los trabajos de explotación de materiales pétreos conforme lo autorizado en la licencia respectiva;
- II. Mantener en buenas condiciones de seguridad, estabilidad e higiene el predio donde se realizan los trabajos;
- III. Mantener actualizados y vigentes los seguros de responsabilidad civil a su cargo;
- IV. En caso de que la terminación de los trabajos ocurra antes del término de vigencia de la licencia, dar aviso al Municipio dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de terminación;
- V. Pagar los derechos que establezcan la Ley de Hacienda del Municipio de Progreso;
- VI. Proporcionar información mensual al Ayuntamiento sobre los trabajos de explotación, y los volúmenes de material desechado;
- VII. Realizar todas las obras de mejoramiento ecológico y ambiental que le sean indicadas al iniciar y terminar la explotación, y
- VIII. Las demás que le impongan la Licencia, el Reglamento, las Normas Técnicas y los demás ordenamientos aplicables al caso.

CAPÍTULO III

PERITOS RESPONSABLES DE LA EXPLOTACIÓN DE YACIMIENTOS PÉTREOS

Artículo 261.- El perito responsable de la explotación de yacimientos pétreos es la persona física con preparación profesional y técnica, competente para explotar yacimientos, que junto con el titular acepta la responsabilidad de dirigir y supervisar todos los trabajos de explotación y obras auxiliares del yacimiento, de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento, las Normas Técnicas y las de la Licencia.

Artículo 262.- Para ser perito responsable de la explotación de yacimientos, se requiere:

- I. Ser de nacionalidad mexicana.
- II. Tener cédula profesional y título registrado en una institución educativa para ejercer una de las siguientes profesiones: Ingeniero Minero o Geólogo y/o profesión afín a las anteriores:

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- III. Ser miembro activo del colegio de profesionales que le corresponda y no haber sido suspendido o sancionado por incumplimiento profesional, y
- IV. Estar inscrito en el registro de peritos responsables de la explotación de yacimientos del Ayuntamiento.

Artículo 263.- El perito responsable de la explotación de yacimientos otorga su responsiva profesional, cuando:

- I. Suscribe la solicitud de licencia de explotación de yacimientos.
- II. Suscribe el escrito dirigido al Ayuntamiento aceptando la responsabilidad de la explotación, por cambio de perito responsable, y
- III. Suscribe un dictamen o informe técnico sobre la estabilidad, seguridad de cortes, terraplenes, obras e instalaciones de la explotación de un yacimiento que está bajo su responsabilidad o para cualquier otro en que sea requerido profesionalmente para hacerlo.

Artículo 264.- Son obligaciones del perito responsable en la explotación de yacimientos:

- I. Dirigir y vigilar el proceso de explotación en forma constante y permanente;
- II. Hacer cumplir las especificaciones del proyecto, en las obras que se ejecuten y las medidas de seguridad ordenadas en la licencia y/o en este Reglamento, las Normas Técnicas y las demás Leyes, Reglamentos o normas vigentes en la materia;
- III. Desde el inicio de los trabajos, llevará una bitácora, el cual estará foliado y debidamente encuadernado que permanecerá en el lugar de la explotación y a disposición de los supervisores del Municipio; en su primera hoja el perito anotará el nombre y ubicación del yacimiento, nombres y domicilios del titular y del perito así como fechas de expedición y vencimientos de la licencia y la fecha de iniciación de los trabajos de explotación, en las hojas siguientes el perito anotará y suscribirá sus observaciones en relación con el proceso de explotación, medidas de seguridad, causa y soluciones dadas a los problemas que se presenten, incidentes, y accidentes de trabajo, cambios de frente de explotación autorizados y en general, la información técnica suficiente para escribir la memoria de la explotación, agregando la fecha de cada anotación, así como las observaciones de los inspectores del Municipio;
- IV. Responder ante el Municipio por cualquier violación a las disposiciones de la licencia, del reglamento o de otros ordenamientos aplicables al caso;

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- V. Refrendar su registro del perito responsable cada año, conforme lo señale la Dirección;
- VI. Avisar por escrito a la Dirección, la terminación de los trabajos de explotación;
- VII. Notificar por escrito a la Dirección, con tres días hábiles de anticipación, la fecha en que se retira su responsiva profesional, explicando los motivos, y
- VIII. Informar a la Dirección el uso de explosivos en la excavación indicando la fecha y hora aproximada de las explotaciones, mostrando las autorizaciones federales correspondientes.

Artículo 265.- El perito responsable de la explotación de yacimientos pétreos cesa en sus funciones cuando:

- I. Expire la vigencia de la licencia o terminen los trabajos de explotación;
- II. Se le haya suspendido o cancelado el registro como perito;
- III. Solicite por escrito a la Dirección retirar su responsiva, previa entrega del acta que suscriban al perito que entrega y el que recibe, así como el titular y el inspector que designe la Dirección,
- IV. El titular solicite por escrito a la Dirección el cambio de perito responsable proponiendo el sustituto. Una vez aprobado el cambio por la Dirección se hará constar en un acta, en la que participarán el perito que entrega al que recibe, así como el titular y el inspector que designe la Dirección.
- V. En todos los casos anteriores, el cese en sus funciones de perito, no lo exime ante el Municipio de las responsabilidades administrativas contraídas durante el tiempo que dura su intervención como perito responsable en la explotación del yacimiento, por el término de un año, contando a partir de la fecha de su retiro oficial.

La responsabilidad civil y penal subsistirá de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo 266.- El ayuntamiento suspenderá o cancelará el registro del perito responsable de la explotación de yacimientos pétreos por alguna de las siguientes situaciones:

- I. Haya obtenido su registro proporcionando datos falsos en la solicitud;
- II. El Incumplimiento de alguna de las obligaciones que se establece en este Reglamento, o
- III. La reincidencia en violaciones al reglamento o a la licencia.

Artículo 267.- Cuando la Dirección ordene la cancelación o suspensión del Perito Responsable de la explotación de yacimientos pétreos lo comunicará oportunamente al titular para que éste, de inmediato, proponga al perito responsable sustituto y previa aceptación por la Dirección se proceda al acto de entrega y recepción de los trabajos de explotación; sin perjuicio de que el perito saliente subsane las irregularidades cometidas durante su desempeño en la explotación del yacimiento.

CAPÍTULO IV EXPLOTACIÓN DE YACIMIENTOS

Artículo 268.- En los trabajos de explotación de yacimientos se cumplirán las siguientes especificaciones:

- I. En caso de que las autorizaciones Federales y estatales no fijen la franja de protección, se dejará una franja de protección de 20 metros de ancho mínimo alrededor de la zona de explotación. El ancho de esa franja de protección se medirá a partir de las colindancias del lote o predio, o caminos, líneas de conducción, transmisión y telecomunicaciones, hasta la intersección del terreno natural con la parte superior del talud resultante; esta franja de protección debe quedar totalmente libre de cualquier instalación o depósito de material almacenado. La Dirección determinará cuando esta franja debe ser ampliada de acuerdo con las condiciones observadas de estabilidad del terreno o los taludes. Esta área constituirá así mismo, una zona de protección ecológica para los colindantes, por lo tanto, la Dirección fijará las condiciones bajo las cuales éstas deberán ser reforestadas, así como el plazo máximo para realizar estas acciones, las cuales serán con cargo al titular de la licencia. El incumplimiento de la observancia de esta protección ocasionará la cancelación inmediata del permiso o licencia de explotación.
- II. Se efectuarán los trabajos de terracería necesarios a juicio de la Dirección para asegurar el drenaje pluvial superficial, a fin de evitar erosiones o encharcamientos; estos trabajos quedarán sujetos a la aprobación de la Dirección.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor a los ciento veinte días siguientes al de su publicación en la Gaceta Municipal de Progreso, Yucatán.

Se exceptúa de lo anterior, lo dispuesto en el artículo 20, relativo a la instalación de la Comisión de Peritos Municipales, la cual deberá formalizarse en un plazo no mayor a treinta días, contados a partir de la publicación de este ordenamiento.

SEGUNDO.- A partir de la entrada en vigor del instrumento referido en el transitorio anterior, se abroga el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Progreso de Castro publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado Yucatán de fecha 21 de junio de 1993, así como las normas de igual e inferior rango que se opongan al contenido del presente Acuerdo.

TERCERO.- El Cabildo del H. Ayuntamiento de Progreso deberá realizar las adecuaciones normativas que se deriven del presente Acuerdo dentro de los noventa días posteriores contados al de su aprobación.

CUARTO.- Los procedimientos, así como los demás asuntos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de este Acuerdo, se sustanciarán y resolverán hasta su total conclusión conforme a las disposiciones anteriores que les sean aplicables

QUINTO.- A partir de la entrada en vigor de este Reglamento se sustituye la figura del Director Responsable de Obra, cuyas funciones serán asumidas por el Perito en Construcción Municipal (PCM) y los Peritos Corresponsables por Especialidad (PCE), según corresponda. Toda referencia al Director Responsable de Obra contenida en licencias, permisos, formatos o disposiciones administrativas municipales, se entenderá hecha al PCM o al PCE, según el ámbito de la responsiva de que se trate.

SEXTO.- Se otorga un plazo de un año, contado a partir de la entrada en vigor de este Reglamento, para que la Dirección elabore las Normas Técnicas Complementarias, las someta a autorización del Ayuntamiento y se publiquen en la Gaceta Municipal. En tanto no sean emitidas, se estará al régimen de aplicación supletoria previsto en este Reglamento.

SÉPTIMO.- Se otorga un plazo de 90 días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de este Reglamento, para que la Dirección expida y publique los formatos, manuales e instructivos necesarios para la realización de los trámites y servicios previstos en este ordenamiento. En tanto se expiden, seguirán utilizándose los formatos vigentes en lo que no se opongan a este Reglamento.

OCTAVO.- Los profesionales que a la publicación de este Reglamento en la Gaceta Municipal cuenten con registro vigente como Director Responsable de Obra ante la Dirección, deberán presentarse dentro de un plazo de 180 días naturales a fin de realizar la solicitud y presentar la documentación a que hace referencia este ordenamiento para obtener su registro como PCM o PCE, según corresponda observando los requisitos del Reglamento que se expide. Durante dicho plazo podrán continuar fungiendo con su registro de Director Responsable de Obra en los términos del ordenamiento que se abroga; una vez integrado y publicado el padrón de PCM, y sin haber obtenido su registro las obras en proceso de ejecución que contarán con su responsiva, deberán designar un PCM para su continuación, en los términos del Reglamento que se expide. Cuando la solicitud se hubiere presentado oportunamente y la demora en su resolución no sea imputable al interesado, el registro de Director Responsable de Obra conservará su vigencia hasta que la Dirección emita la resolución correspondiente.

DADO EN EL SALÓN DE “LOS PRESIDENTES MUNICIPALES” DEL PALACIO MUNICIPAL, RECINTO OFICIAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE PROGRESO, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS.

ATENTAMENTE

(RÚBRICA)

Ing. Erik José Rihani González
Presidente Municipal

(RÚBRICA)

Ing. José Efraín Escalante Domínguez
Secretario Municipal

ACUERDO POR EL CUAL SE EXPIDE EL “REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN”.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Progreso, Yucatán, surge de la necesidad imperativa de actualizar el marco normativo municipal en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en congruencia con los avances legislativos federales y estatales, así como con las nuevas realidades sociodemográficas, económicas y ambientales que caracterizan a nuestro municipio.

La elaboración del presente reglamento encuentra su sustento jurídico en el marco federal señalado por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que establece los principios fundamentales para el ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y metropolitano, así como en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, particularmente en su artículo 115 que otorga a los municipios la facultad de formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

En el ámbito estatal, se fundamenta en la legislación del Estado de Yucatán en materia de desarrollo urbano y en los instrumentos de planeación regional que inciden en el territorio municipal. En el marco municipal, tiene como base el Programa Municipal de Desarrollo Urbano elaborado en el año 2024, que constituye el instrumento rector de la planeación urbana municipal.

El municipio de Progreso ha experimentado transformaciones significativas en las últimas décadas, caracterizadas por un crecimiento poblacional acelerado que demanda una reorganización territorial eficiente, presión sobre los recursos naturales derivada del desarrollo urbano no planificado, necesidad de diversificación económica que requiere nuevos usos de suelo compatibles con la vocación territorial, vulnerabilidad ante fenómenos naturales que exige la incorporación de criterios de gestión de riesgos en la planificación, y obsolescencia del marco normativo anterior que no responde a las necesidades actuales del desarrollo municipal.

El presente instrumento normativo tiene como propósito fundamental establecer las normas, criterios y procedimientos que regulen la zonificación y los usos del suelo en el territorio municipal, promoviendo un desarrollo urbano sustentable, ordenado y equitativo.

Busca garantizar la plena congruencia con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables, traducir en normas específicas las estrategias y lineamientos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, establecer una nueva zonificación que responda a las vocaciones reales del territorio, promover estrategias de densificación urbana que optimicen la infraestructura existente, integrar criterios de sustentabilidad y protección de ecosistemas costeros, incorporar medidas preventivas ante fenómenos hidrometeorológicos y geológicos, y garantizar espacios públicos, equipamientos y servicios adecuados para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

El nuevo reglamento incorpora elementos innovadores que representan avances significativos respecto al marco normativo anterior, incluyendo nuevas categorías de zonificación como las Zonas de Densificación Controlada, las Áreas de Conservación Ecológica Urbana y los Corredores de Movilidad Sustentable.

Se establecen criterios ambientales específicos para la protección de manglares, dunas costeras y cenotes, elementos característicos del territorio municipal que requieren protección especial. Se incorporan parámetros de densificación graduales que permiten el aprovechamiento eficiente del suelo urbano sin comprometer la capacidad de carga del territorio ni la calidad de vida de los habitantes.

Adicionalmente se incorporan condicionantes ambientales y urbanas específicas para las nuevas áreas y zonas urbanizables, priorizando la consolidación de servicios y la protección ecológica.

Teniendo en consideración lo expuesto, se somete a este Cabildo, la propuesta de Acuerdo por el cual se expide el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Progreso, Yucatán, de conformidad con lo establecido en los artículos 115, fracción II, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 79 de la Constitución local; 40, 41, inciso A, fracción III, y 77 de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, misma que es del tenor literal siguiente:

ACUERDO

ARTÍCULO PRIMERO. El Honorable Ayuntamiento de Progreso, Yucatán aprueba expedir el “Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Progreso, Yucatán”, como un ordenamiento de observancia general en el ámbito territorial municipal. Lo anterior, en términos de lo dispuesto en el documento adjunto al presente Acuerdo.

ARTÍCULO SEGUNDO. El “Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Progreso, Yucatán” entrará en vigor a los ciento veinte días siguientes al de su publicación en la Gaceta Municipal de Progreso, Yucatán, quedando sin efectos todas aquellas disposiciones reglamentarias y administrativas de igual o menor rango, que se opongan a lo establecido en el ordenamiento aprobado.

ARTÍCULO TERCERO. Se instruye a la Secretaría Municipal para que, en el ámbito de sus atribuciones, informe al H. Congreso del Estado, lo relativo al artículo primero de este Acuerdo, en un plazo no mayor a los quince días hábiles siguientes al de su publicación en la Gaceta Municipal, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 40, párrafo segundo, de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán.

ARTÍCULO CUARTO. Notifíquese a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, así como a las demás dependencias municipales competentes para que, en el ámbito de sus atribuciones realicen las acciones necesarias para la correcta implementación y cumplimiento del reglamento referido en el artículo primero de este Acuerdo.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Este Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación por el Honorable Cabildo del municipio de Progreso, Yucatán.

ARTÍCULO SEGUNDO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal, órgano oficial del H. Ayuntamiento del municipio de Progreso, Yucatán, para los fines correspondientes.

Dado en el Salón de “Los Presidentes Municipales” del Palacio Municipal, recinto oficial del H. Ayuntamiento de Progreso, a los cuatro días del mes de agosto del año dos mil veintiséis.

ATENTAMENTE

(RÚBRICA)

Ing. Erik José Rihani González
Presidente Municipal del Honorable
Ayuntamiento de Progreso, Yucatán

(RÚBRICA)

Ing. José Efraín Escalante Domínguez
Secretario Municipal del Honorable
Ayuntamiento de Progreso, Yucatán

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

CIUDADANO INGENIERO ERIK JOSÉ RIHANI GONZÁLEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PROGRESO; A LAS Y LOS HABITANTES DEL MISMO, LES HAGO SABER,

Que el H. Ayuntamiento que presido, en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha cuatro de agosto del año dos mil veintiséis, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 76 y 79 de la Constitución Política del Estado de Yucatán; 2, 40, 41, inciso A, fracción III, 55, fracciones I, II y XV, 56, fracciones I, II y VIII, 77, 78, 79 y 194 la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán; así como en el artículo 16 del Reglamento de la Administración Pública, y el artículo 44 del Bando de Policía y Gobierno, ambos ordenamientos del Municipio de Progreso, Yucatán, aprobó el siguiente:

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN

TÍTULO I

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Las disposiciones de este Reglamento son de orden público e interés social, y tiene por objeto fijar el procedimiento para llevar a cabo la planeación urbana, regulación de asentamientos humanos y su zonificación del Municipio de Progreso, Yucatán, de conformidad a las Leyes, Reglamentos y demás normativa relacionada con la materia.

Artículo 2.- El presente Reglamento tiene como finalidad:

- I. Regular en conjunto con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y/o los Programas Parciales, las demás leyes federales y estatales, el desarrollo urbano y la planeación en todo el territorio del municipio, promoviendo la sana convivencia entre los espacios que albergan las diferentes actividades, la protección a la naturaleza, la sustentabilidad, el desarrollo económico y la calidad de vida de sus habitantes;
- II. Establecer las bases para la adecuada aplicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y/o los Programas Parciales, garantizando el respeto a los objetivos que en ellos se plantean;

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- III. Delimitar las atribuciones y responsabilidades de las distintas unidades administrativas y órganos de gobierno del municipio competentes en materia de desarrollo urbano y planeación; y
- IV. Establecer los mecanismos de participación y trabajo conjunto con los ciudadanos del municipio y los especialistas en el ámbito del desarrollo urbano.
- V. Establecer las normas conforme a las cuales el Ayuntamiento ejercerá sus atribuciones para zonificar el Municipio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos de áreas y lotes o predios;
- VI. Fijar normas básicas para establecer las políticas de ordenamiento del territorio como las de mejoramiento, consolidación, crecimiento y conservación de las zonas;
- VII. Determinar los usos del suelo, su clasificación y zonificación que serán aplicados en la planeación y programación de las zonas;
- VIII. Definir las disposiciones que regulen toda acción inmobiliaria que emprendan las entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, o los particulares con el fin de ejecutar las acciones que se determinen.

Artículo 3.- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y/o los Programas Parciales, las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas, lotes, predios o inmuebles, son de orden público e interés social, por lo que el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes comprendidos en ellos será ejercido por su titular en forma compatible con el aprovechamiento determinado por las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos que se expidan.

Artículo 4.- Todos los documentos que conforman el Programa y los Programas Parciales se deben interpretar de manera conjunta y no individualmente.

Artículo 5.- Cualquier documento que se expida en contravención a lo estipulado en la Ley, el Plan y/o Programas o este Reglamento, se considerará nulo de pleno derecho.

Artículo 6.- Los usos del suelo que se señalan en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y/o Programas Parciales y sus anexos constituyen expectativas de derecho que se actualizan al confirmarse mediante la expedición de una licencia de uso del suelo, conforme dichos ordenamientos vigentes al momento de la solicitud.

Los interesados en utilizar un lote, inmueble o predio, para cualquier actividad, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de suelo. Adicionalmente, el uso, giro, función, destino o actividad que se pretenda ejercer en el inmueble debe estar determinado como permitido o como condicionado pero permitido, conforme a la Matriz de Compatibilidad del Programa aplicable y vigente al momento de la solicitud y debe cumplir los requisitos que para ese trámite establece la Ley y este Reglamento.

No se requiere de la licencia de uso de suelo en los casos de lotes o predios que formen parte de un fraccionamiento, desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio o de un conjunto urbano, autorizados para uso habitacional unifamiliar, ya que se considera incluido en tal autorización.

Artículo 7.- Los estudios, dictámenes, opiniones técnicas o acuerdo para autorizar los diferentes usos del suelo en zonas, lotes o predios deberán ser compatibles con lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano, Directrices y Declaratorias de usos, destinos y reservas que de este se deriven; y cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalan en la Ley, este reglamento y demás leyes y reglamentos aplicables en materia urbana.

Artículo 8.- Los supuestos y casos aplicables que no estén previstos en este Reglamento serán resueltos por el Ayuntamiento, en conjunto con el Código Civil del Estado de Yucatán, previo dictamen de la Dirección correspondiente.

Artículo 9.- Se respetará toda zonificación, uso de suelo, norma o restricción establecida en la autorización de fraccionamientos y/o escrituras particulares de compra-venta inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, que impongan condiciones más severas o específicas a las establecidas en este Reglamento, salvo que éstas hayan sido modificadas, derogadas o abrogadas, particularmente y específicamente en el Programa de Desarrollo Urbano o por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Sectoriales, Directrices Generales, Declaratorias de Usos Destinos y Reservas, así como en moratorias.

Artículo 10.- El Ayuntamiento de Progreso, podrá aprobar la suspensión temporal de la autorización de dictámenes de usos de suelo y constancias de zonificación para usos de suelo permitidos y constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos de un determinado sector o zona a través de una moratoria en la que se definirá su vigencia y su fundamentación.

Artículo 11.- No podrán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ningún acto, convenio o contrato que no se ajuste a lo dispuesto en Programa o Programas Parciales o este Reglamento.

Artículo 12.- Los Notarios y cualquier otro fedatario sólo podrán autorizar las escrituras públicas en que se cumpla lo dispuesto en el presente Reglamento, en las que se inserte el certificado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio sobre la existencia o inexistencia de las declaratorias y avisos o manifestaciones de que hablan dichos preceptos.

Artículo 13.- Para efectos de este Reglamento además se entiende por:

- I. **Accesibilidad territorial:** la medida que estima la facilidad de las personas habitantes y actividades de una ciudad para acceder a la infraestructura urbana, los servicios o equipamiento urbano, el espacio público, edificado y demás obras materiales, así como al intercambio con otras personas integrantes de la sociedad.
- II. **Accesibilidad universal:** la condición que deben cumplir los entornos, procesos y servicios para generar cercanía y favorecer la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos, de manera que sean comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.
- III. **Acción urbanística:** actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como división de lotes, subdivisiones, parcelaciones, uniones o fusiones, relotificaciones, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, incluyendo desarrollos inmobiliarios públicos y privados, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los instrumentos de planeación territorial o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.
- IV. **Áreas naturales protegidas (ANP):** la superficie delimitada a través de decreto, declaratoria o instrumento jurídico equivalente con fines de conservación ecológica o prestación de servicios ambientales que establece disposiciones para la regulación del aprovechamiento territorial, conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa ambiental.
- V. **Aprovechamiento territorial:** la forma e intensidad en que se utiliza el territorio.
- VI. **Aptitud territorial:** la determinación de la idoneidad o restricciones de un territorio para el desarrollo de actividades humanas conforme a sus características naturales y del contexto socioeconómico.
- VII. **Área de Amortiguamiento:** El área situada al interior de los lotes o predios con la finalidad de aminorar los impactos entre dos o más zonas o usos del suelo;
- VIII. **Área de cesión para destino:** la superficie para los fines públicos incluyendo infraestructura, equipamiento urbano y área verde, a los que se prevea dedicar determinadas zonas, lotes o predios de una acción urbanística, que debe transmitirse a la autoridad correspondiente a título gratuito.
- IX. **Área no urbanizable:** la superficie delimitada en los instrumentos de planeación territorial en los términos establecidos en esta ley, sin aptitud territorial para el crecimiento urbano, la urbanización y las acciones urbanísticas en general, por la

presencia de suelo de alto valor ecológico, patrimonial o agropecuario, así como la determinación de zonas de riesgo u otra cualidad que restrinja el uso urbano.

- X. **Área urbanizable:** El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los instrumentos de planeación territorial, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.
- XI. **Área urbanizada:** El territorio ocupado por asentamientos humanos con redes de infraestructura urbana, equipamiento y servicios urbanos.
- XII. **Áreas artificializadas:** Son aquellas áreas que por sus características no tienen la infraestructura mínima para su clasificación como áreas urbanizables, sin embargo, representan suelo impactado por actividades humanas de alto impacto territorial, que derivan en la conformación de amplias superficies con usos o instalaciones que condicionan la urbanización (como los bancos de materiales y el parque eólico).
- XIII. **Área de cesión para destino:** la superficie para los fines públicos incluyendo infraestructura, equipamiento urbano y área verde, a los que se prevea dedicar determinadas zonas, lotes o predios de una acción urbanística, que debe transmitirse a la autoridad correspondiente a título gratuito.
- XIV. **Áreas emisoras o generadoras de derechos de desarrollo:** Son aquellas localizadas en áreas urbanizables y no urbanizables, cuyo potencial de desarrollo se transfiere a otros lotes o predios, debido a las condicionantes y restricciones a las que están sujetas, por lo que ayudan a la protección de áreas de valor ambiental y ecológico, la conservación de sitios o edificios de interés histórico o cultural, y a la prevención de asentamientos humanos irregulares.
- XV. **Áreas especiales de conservación:** Las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas;
- XVI. **Áreas naturales protegidas:** la superficie delimitada a través de decreto, declaratoria o instrumento jurídico equivalente con fines de conservación ecológica o prestación de servicios ambientales que establece disposiciones para la regulación del aprovechamiento territorial, conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa ambiental.
- XVII. **Asentamiento humano:** el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.
- XVIII. **Asentamientos humanos irregulares:** los asentamientos humanos ubicados en áreas, lotes o predios ocupados, fraccionados, lotificados, subdivididos o construidos, sin contar con las autorizaciones urbanísticas correspondientes, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra, o que, teniendo dichas autorizaciones, las obras ejecutadas no concuerden con ellas.
- XIX. **Barrio:** la zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias.

- XX. Cambio de Uso del Suelo:** Procedimiento administrativo que se efectúa en términos de la legislación vigente, cuando a una determinada porción de terreno le ha sido asignado un uso en un programa en un momento determinado, y posteriormente es modificado para asumir otro distinto, como resultado de cambio o modificación a las condiciones que determinaron el uso asignado;
- XXI. Cargas urbanísticas:** se comprenderá a toda contraprestación a la que se sujeten las personas propietarias del suelo y, en su caso, inversionistas, autoridades o representantes de los sectores social o privado, al recibir, de parte de la autoridad competente, el beneficio de los derechos para el desarrollo de acciones urbanísticas en proyectos propios o de los que formen parte, así como en los supuestos previstos en la ley general, en esta ley y en las disposiciones fiscales aplicables, así como aquellas que se establezcan para mitigar los impactos que dichos proyectos generen en las áreas que integran los asentamientos humanos y centros de población.
- XXII. Centros de población:** las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión.
- XXIII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** El factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie ocupada por la edificación; excluyendo de su cuantificación los distintos niveles y las áreas ocupadas por sótanos;
- XXIV. Conservación:** la acción tendente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales.
- XXV. Consolidación:** las políticas y acciones de desarrollo urbano tendentes a ampliar, optimizar y mejorar los diferentes componentes que integran el área urbanizada en los centros de población y asentamientos humanos, con el fin de promover el acceso de toda la población a espacios habitables, así como la regeneración, densificación y aprovechamiento de los vacíos urbanos.
- XXVI. Conurbación:** la continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población, pudiendo formarse en un mismo municipio o entre dos o más.
- XXVII. Crecimiento:** la acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los centros de población.
- XXVIII. Dirección:** Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- XXIX. Declaratoria de Usos, Destinos y Reservas:** Son los actos de derecho público, que corresponde autorizar al Ayuntamiento y publicar al Ejecutivo Estatal, a fin de clasificar las áreas, lotes o predios de un centro de población, determinando los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las que se sujetará el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;
- XXX. Densificación:** la acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras.

- XXXI. Desarrollo inmobiliario:** los referidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.
- XXXII. Desarrollo metropolitano:** el proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas, que, por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo con sus atribuciones.
- XXXIII. Desarrollo regional:** el proceso de crecimiento económico en dos o más centros de población determinados, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales
- XXXIV. Desarrollo territorial:** el mejoramiento de la calidad de vida en los asentamientos humanos, a través de procesos vinculados al desarrollo urbano, desarrollo regional y desarrollo metropolitano, que consideren los diferentes componentes espaciales del territorio como medio para el desarrollo socioeconómico y sustentable.
- XXXV. Desarrollo urbano:** el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- XXXVI. Destinos del suelo:** los fines públicos a los que se prevea dedicar determinadas zonas, lotes o predios de un centro de población o asentamiento humano.
- XXXVII. Equipamiento urbano:** el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.
- XXXVIII. Espacio edificable:** el suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus personas propietarias o poseedoras en los términos de la ley general y esta ley. El espacio edificable únicamente podrá ubicarse en áreas urbanizadas o en áreas urbanizables en términos de lo previsto en la ley general y en esta ley.
- XXXIX. Espacio edificado:** los lotes o predios, e inmuebles en áreas urbanizadas con construcciones o edificaciones de cualquier tipo.
- XL. Espacio público:** las áreas, espacios abiertos, lotes o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.
- XLI. Estructura urbana:** la configuración espacial en las áreas urbanizadas y áreas urbanizables de los centros de población, resultado de la delimitación y organización entre el espacio público y el espacio privado, que deriva en la creación de vialidades, manzanas y lotes o predios, en conjunto con los componentes espaciales que de forma organizada integran y constituyen el soporte físico y funcional de los asentamientos humanos, como son la infraestructura urbana, el equipamiento urbano, los servicios urbanos, la imagen urbana, el espacio edificado, el patrimonio natural y cultural, y otras obras materiales.
- XLII. Fondo estatal:** el Fondo Estatal de Desarrollo Territorial.

- XLIII. Franja de ciénegas:** Cuerpos de agua y áreas rellenadas por la actividad humana, pertenecientes al sistema de Ciénegas y manglares, cuya superficie no forma parte del ANP correspondiente
- XLIV. Fundación:** la acción de establecer un nuevo centro de población; cuya delimitación, constitución jurídica y administrativa, y su ordenamiento territorial se realizará conforme a los procedimientos establecidos en la ley general, esta ley y demás legislación estatal aplicable.
- XLV. Gestión de suelo:** el conjunto de normas, lineamientos, mecanismos, instrumentos, políticas y acciones realizadas por el Gobierno del estado y los municipios en función de lo establecido en los instrumentos de planeación territorial para financiar acciones urbanísticas mediante la captación de plusvalías y reparto de cargas y beneficios, compensaciones y sustituciones para aportar el suelo o construir las obras de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios o los equipamientos colectivos.
- XLVI. Gestión integral de riesgos:** el conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción.
- XLVII. Gestión urbana:** el conjunto de acciones y procesos promovidos por los sectores público, social o privado para la configuración del área urbanizada y la ocupación de las áreas urbanizables de los asentamientos humanos y centros de población, los cuales deben ser congruentes con la implementación de los instrumentos de planeación territorial y cumplir con las disposiciones legales, normativas y administrativas correspondientes. La gestión urbana incluye todas las fases relacionadas con la planeación, autorización, implementación y cualquiera otra homóloga, que permitan la materialización de acciones urbanísticas en el territorio; así como el conjunto de acciones administrativas y operativas a cargo de la autoridad competente para el ejercicio de las funciones de control, regulación y vigilancia de acciones urbanísticas, y la implementación de sanciones a infractores de las disposiciones establecidas en los instrumentos de planeación territorial, la normativa urbana y demás disposiciones aplicables.
- XLVIII. Gobernanza territorial:** las instituciones y mecanismos, entre ellos los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural y las instancias de coordinación institucional, que promueven la participación ciudadana y coordinación de los actores del sector público, privado o social, según corresponda, para la coordinación institucionalizada, el ordenamiento territorial, la planeación territorial y la gestión urbana

en los asentamientos humanos, centros de población, zonas metropolitanas y conurbaciones, bajo un enfoque plural, abierto y colectivo, que permita mejorar la formulación e implementación de los instrumentos de coordinación, planeación territorial y asociatividad intermunicipal, así como de la mejora en la legislación, normativa, políticas y acciones públicas relacionadas con el desarrollo territorial.

- XLIX. Horizonte de planeación:** periodo que abarca el número de años que establezcan los instrumentos de planeación territoriales para la urbanización y ocupación de la superficie total integrada por las áreas urbanizables y los vacíos urbanos de las áreas urbanizadas, así como para la implementación, seguimiento y evaluación de las disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales establecidas en el instrumento en cuestión; dicho periodo se dividirá en corto, mediano y largo plazo.
- L. Imagen urbana:** el conjunto de elementos arquitectónicos, culturales o naturales que forman parte del marco visual del espacio público y espacio edificado de los asentamientos humanos y que generan una percepción definida para sus habitantes, en relación con las prácticas sociales, culturales y económicas que tienen lugar en él.
- LI. Incorporación Municipal:** procedimiento que permite declarar suelo urbanizado los predios rústicos o a los predios interurbanos no incorporados, para darles las funciones asignadas en su respectivo Programa de Desarrollo Urbano, conforme a las declaratorias de usos y destinos correspondientes;
- LII. Infraestructura urbana:** los sistemas, redes e instalaciones para la organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población.
- LIII. Instituto:** el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial del Estado de Yucatán.
- LIV. Instrumento de planeación territorial:** los programas, esquemas de planeación simplificada y otros previstos en el artículo 30 de la Ley para el ordenamiento y la planeación territoriales que establecen las disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales a las que se sujetarán las acciones de gestión urbana, como mecanismos para promover el desarrollo territorial. También se consideran instrumentos de planeación territorial aquellos previstos en la legislación y normativa ambiental aplicable, que contengan disposiciones que incidan en el aprovechamiento territorial, los cuales serán regulados por los ordenamientos jurídicos en la materia.
- LV. Intensidad de ocupación:** es el grado en el que se presenta el aprovechamiento de un espacio urbano y que debe ser medido por la actividad y la superficie construida que la alberga.
- LVI. Administraciones del Sistema Portuario Nacional (ASIPONA):** son empresas públicas prioritarias encargadas de administrar, planificar, desarrollar y modernizar los puertos de concesión en México.
- LVII. Ley general:** la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- LVIII. Lote:** Fracción de un predio resultado de un fraccionamiento, incorporado al suelo urbano;

- LIX. Medidas de Seguridad:** Las encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y obras, tanto públicas como privadas;
- LX. Mejoramiento:** la acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;
- LXI. Moratoria:** Acto Administrativo en el que se da la suspensión temporal de la autorización de dictámenes de usos de suelo, constancias de zonificación para usos de suelo permitidos y constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, el plazo y fundamentación de dicha suspensión la definirá el Ayuntamiento de Progreso.
- LXII. Ordenamiento ecológico:** el instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente, la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.
- LXIII. Ordenamiento territorial:** la política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.
- LXIV. Patrimonio biocultural:** aquellas zonas reconocidas en los instrumentos de planeación territorial o algún otro instrumento de política pública donde se concentra el conocimiento y prácticas ecológicas locales, la riqueza biológica asociada a los ecosistemas, especies y diversidad genética de un sitio, a la formación de rasgos de paisaje y paisajes culturales, así como de la herencia, memoria y prácticas vivas de los ambientes manejados o construidos.
- LXV. Patrimonio natural y cultural:** los sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ecológico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente.
- LXVI. PMDU:** Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- LXVII. Programa:** Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- LXVIII. Predio:** Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano;
- LXIX. Planeación territorial:** el proceso para el establecimiento de disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales para el desarrollo urbano, regional y metropolitano dentro de un horizonte de planeación determinado, como resultado del análisis de la situación actual del territorio que corresponda, incluyendo las disposiciones aplicadas en la gestión urbana, en congruencia con las pautas establecidas para el ordenamiento territorial de asentamientos humanos y actividades productivas.
- LXX. Procuraduría:** la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.
- LXXI. Provisiones:** las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población. Las provisiones deberán ubicarse en áreas con aptitud territorial para el aprovechamiento territorial de uso urbano.

- LXXII. Red vial primaria:** las vialidades actuales o proyectadas que garanticen la conectividad estratégica y la movilidad en los asentamientos humanos, centros de población y el territorio en general, considerando centralidades, ejes principales, transporte de carga, articulación intercomunal y corredores interurbanos, cuyas características se apegarán a las clasificaciones y disposiciones establecidas en la legislación y normativa en materia de movilidad, vialidad, transporte, seguridad vial y aquellas aplicables.
- LXXIII. Regeneración:** las políticas y acciones de desarrollo urbano cuyo objetivo es la reactivación económica, social y urbanística de zonas de un asentamiento humano o centro de población, que han sufrido deterioro en sus condiciones físicas, funcionales o sociales, o cuya renovación es de interés estratégico para la sociedad como mecanismo para la conservación, consolidación, densificación o mejoramiento de dichas zonas.
- LXXIV. Región:** el territorio con asentamientos humanos, centros de población, municipios o unidades territoriales articuladas entre sí, tendientes a integrar una unidad homogénea por factores ecológicos, socioeconómicos, culturales, espaciales o político-administrativos, que permita focalizar la implementación de políticas y acciones de escala regional, independientemente de los límites político-administrativos de los municipios.
- LXXV. Reglamento:** el Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.
- LXXVI. Reservas de crecimiento:** la superficie sin urbanización, edificación u ocupación, delimitada en los instrumentos de planeación territorial, sin limitaciones asociadas a las áreas no urbanizables y que no cumple los criterios para su definición como área urbanizable en los términos establecidos en esta ley.
- LXXVII. Reservas territoriales:** el suelo adquirido y administrado por la autoridad competente conforme a las disposiciones en la materia, con el fin de satisfacer las necesidades habitacionales y urbanas de la población a través de políticas y acciones públicas de vivienda, suelo urbano y desarrollo urbano, dirigidas preferentemente a la población en situación de vulnerabilidad.
- LXXVIII. Resiliencia:** la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos.
- LXXIX. Riesgo:** los daños o pérdidas probables sobre un agente afectable, resultado de la interacción entre su vulnerabilidad y la presencia de un agente perturbador.
- LXXX. Secretaría:** Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Yucatán;
- LXXXI. Servicios ambientales:** los beneficios tangibles e intangibles generados por los ecosistemas, necesarios para la supervivencia del sistema natural y biológico en su conjunto y que proporcionan beneficios al ser humano. Los servicios ambientales preferentemente se valorizarán para su pago y conservación.

- LXXXII. Servicios urbanos:** las actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población.
- LXXXIII. Sistema de información estatal:** el Sistema de Información Territorial y Urbana del Estado de Yucatán.
- LXXXIV. Sistema urbano estatal:** el conjunto de todos los centros de población y asentamientos humanos del estado, relacionados funcionalmente en mayor o menor medida, donde es posible caracterizar subsistemas, enlaces, nodos y una jerarquía con base en su relación funcional, población e importancia estratégica.
- LXXXV. Sistemas urbanos rurales:** las unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan a áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente.
- LXXXVI. Suelo urbano:** Todo aquel terreno que ha recibido la acción de urbanización y que es susceptible de ser incorporado o reincorporado al municipio;
- LXXXVII. Unidad de gestión territorial:** la unidad básica de ordenamiento territorial en los instrumentos de planeación y que definen unidades de gestión territorial de nivel estatal, regional o metropolitano y que posibilitan la organización y el manejo del territorio sobre el que se desea actuar e intervenir. Son áreas homogéneas delimitadas en el territorio porque comparten características físicas, naturales, sociales y económicas y en las que convergen aptitudes territoriales, así como similares sinergias y divergencias sectoriales.
- LXXXVIII. Urbanización:** la habilitación del territorio para el uso urbano a través de la creación de estructura urbana, infraestructura urbana, espacio público y espacio edificado, tendiente a la creación de asentamientos humanos.
- LXXXIX. Uso urbano:** los usos del suelo y destinos del suelo tendiente a la urbanización, la creación de asentamientos humanos o al desarrollo de acciones urbanísticas, en congruencia con la aptitud para el aprovechamiento territorial de uso urbano, cuya localización estará limitada a las áreas urbanizadas y áreas urbanizables que se definan en los instrumentos de planeación territorial y demás disposiciones, instrumentos y ordenamientos aplicables.
- XC. Usos del suelo:** Los fines particulares a los que podrán dedicarse determinadas zonas, lotes o predios de un centro de población o asentamiento humano.
- XCI. Vacíos urbanos:** los lotes o predios e inmuebles localizados dentro del área urbanizada que se encuentran inutilizados, subutilizados, abandonados, con estructuras derruidas o en desuso.
- XCII. Zona de riesgo:** el espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antropogénicos.
- XCIII. Zonificación incluyente:** el conjunto de instrumentos incluidos en un instrumento de planeación que permiten dar flexibilidad a los usos del suelo y transparencia financiera a la gestión urbana, mediante los cuales, las personas ciudadanas puedan desarrollar y acceder a mejores condiciones para el desarrollo de sus propiedades, así como generar

mecanismos para sufragar los rezagos de infraestructura y equipamiento urbano en los centros de población.

XCIV. Zona metropolitana: conjunto de municipios con centros de población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal, en términos de los criterios establecidos en la ley general, esta ley y demás disposiciones aplicables.

XCV. Zona Mixta: Área donde se mezclan usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles;

XCVI. Zona: Área con predominio de usos o destinos;

XCVII. Zonificación metropolitana: la determinación de zonas y áreas que tiene como objeto la orientación o articulación de las zonificaciones primarias de los municipios que conforman una zona metropolitana, así como su armonización respecto a las zonificaciones y disposiciones contenidas en los instrumentos de planeación territorial de orden jerárquico superior, y la definición de unidades de gestión territorial y polígonos de actuación que sean la base de la definición de disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales que promuevan el desarrollo metropolitano.

CAPÍTULO II

DE LAS AUTORIDADES, SUS FACULTADES Y LOS ÓRGANOS AUXILIARES

Artículo 14.- Son autoridades en materia de zonificación y usos de suelo municipal:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. El Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- IV. Las demás que establece la Ley;

Artículo 15.- Son órganos y autoridades auxiliares en materia de zonificación y usos de suelo municipal:

- I. La Dirección de Catastro y Zona Federal Marítimo Terrestre;
- II. La Dirección de Protección Civil; y
- III. La Dirección de Servicios Públicos Municipales.

Artículo 16.- Son atribuciones del Ayuntamiento las siguientes:

- I. Aplicar las restricciones al dominio de la propiedad inmobiliaria que imponga este Reglamento y demás disposiciones legales relativas;
- II. Proyectar las obras para impulsar el desarrollo urbano;

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- III. Celebrar convenios en materia de desarrollo urbano con las administraciones públicas federales, estatales y las de otros municipios;
- IV. Participar en la elaboración de los Programas de Desarrollo Urbano previstos en la Ley y en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y
- V. Participar en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, en los términos que establezcan las leyes correspondientes.

Artículo 17.- Corresponde al Presidente Municipal:

- I. Ejercer, por conducto de la Dirección, la inspección, control y vigilancia en la observancia de las disposiciones derivadas de este reglamento, aplicando las sanciones correspondientes a los infractores;
- II. Proponer al Ayuntamiento, los Programas de Desarrollo Urbano;
- III. Proponer al Ayuntamiento las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y lotes o predios dentro del municipio;
- IV. Celebrar convenios de coordinación con la Federación, el Estado y otros municipios para la realización de programas y acciones de inversión pública;
- V. Emitir por conducto de la Dirección permisos, licencias y autorizaciones de utilización del suelo, de conformidad con lo dispuesto por las leyes correspondientes y este reglamento;
- VI. Declarar en forma administrativa por conducto de la Dirección, la revocación de permisos, licencias y autorizaciones, y
- VII. Las demás que le atribuyan expresamente las leyes, los reglamentos y acuerdos de Cabildo.

Artículo 18.- Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas:

- I. Conducir y articular la elaboración de programas de desarrollo urbano, reordenamiento, control urbano, catastro, infraestructura urbana, urbanización y protección del medio ambiente de municipio, desde la perspectiva de un desarrollo sustentable;
- II. Mantener actualizado un diagnóstico sobre el estado que guardan los servicios públicos, vivienda e infraestructura urbana y el déficit de estos;
- III. Diseñar y operar los mecanismos de coordinación para el desarrollo y planeación del Municipio, con la participación que corresponda al Gobierno del Estado y al Gobierno Federal, municipios vecinos y entidades federativas, en términos de las disposiciones aplicables;
- IV. El seguimiento y evaluación de los planes y/o programas en materia de desarrollo urbano;
- V. Conducir y coordinar las acciones de la administración pública municipal centralizada, entidades descentralizadas y delegaciones del municipio en materia desarrollo urbano;

- VI. Autorizar o negar en su caso, la licencia de uso del suelo mediante la emisión del dictamen Técnico respectivo, relativos a lotes o predios ubicados dentro del Municipio.
- VII. Inspeccionar, verificar y emitir opiniones y/o dictámenes técnicos a efecto de que los usos y destinos del suelo que sean sometidos los lotes o predios del municipio cumplan con la normatividad vigente;
- VIII. Participar en la delimitación de los límites municipales, de centros de población, área urbana, reserva territorial de crecimiento y áreas de conservación ecológica, así como de previsiones para la fundación de nuevos centros de población;
- IX. Establecer las disposiciones para que la asignación de la zonificación y usos de suelo no contravenga el interés público;
- X. Determinar e imponer las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes conforme a la Ley y a los Reglamentos de la materia, y
- XI. Las demás que expresamente le encomienden las leyes, reglamentos y acuerdos del Ayuntamiento o le instruya el Presidente.

TÍTULO II NORMAS GENERALES DEL SUELO

CAPÍTULO I DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 19.- El suelo del territorio municipal se clasifica en Zonificación Primaria y Zonificación Secundaria.

- I. Zonificación Primaria; es la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias en términos de lo previsto en el artículo 181 de la Ley.
- II. Zonificación Secundaria; es la determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos del suelo, en términos del artículo 182 de la Ley.

Las zonificaciones primaria y secundaria serán detalladas en mayor grado conforme a la clasificación del PMDU vigente.

Artículo 20.- La zonificación primaria a su vez está conformada por la estructura vial primaria, por áreas urbanizadas, áreas urbanizables, áreas de reserva para el crecimiento, áreas de conservación y áreas especiales. Se establece la siguiente clasificación de áreas y zonas:

I. Área Urbanizada (AU): Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos y contiene redes de infraestructura, equipamientos y servicios;

II. Área Urbanizada Portuaria (AUP): Territorio ocupado por infraestructura de la Administradora del Sistema Portuario Nacional Progreso (ASIPONA);

III. Zona de Administración Portuaria: Incluye superficie del área urbanizada portuaria más un cuerpo de agua, que en conjunto están concesionados a las autoridades portuarias;

IV. Área Artificializada con Fines Energéticos (AAE01): Territorio ocupado por infraestructura para la generación de energía eléctrica de gran escala y su derecho de vía o área de restricción;

V. Área Artificializada con Fines Extractivos (AAE02): Territorio ocupado por bancos de materiales, minas y unidades productivas dedicadas a la minería no metálica (preexistentes);

VI. Área Urbanizable (AUR): Territorio para el futuro crecimiento urbano y atención de los requerimientos de suelo urbano y vivienda, localizado alrededor del área urbanizada, límites de localidad o bien contiguo a los asentamientos humanos preexistentes;

VII. Área Urbanizable Industrial (AURI): Territorio para el futuro desarrollo industrial de mediano y bajo impacto territorial, con el fin de aprovechar las ventajas competitivas del corredor de uso mixto de importancia regional en la carretera Mérida-Progreso;

VIII. Área Urbanizable Corredor (AURC): Corresponde al eje vial Chicxulub Pueblo-Chicxulub Puerto;

IX. Área Urbanizable Programada Tipo 1 (AURP01): Polígonos con derechos adquiridos que cuentan con autorizaciones municipales y en materia ambiental;

X. Área Urbanizable Programada Tipo 2 (AURP02): Corresponde a la superficie que ocupará el “Polígono del Bienestar”, proyecto gubernamental programado de interés público;

XI. Área No Urbanizable (ANUR): Suelo vacante y sin proyectos programados que se declaran explícitamente en los instrumentos de política ambiental como superficies incompatibles con el uso urbano.

a) En el caso del Área Natural Protegida la superficie será regulada conforme al Decreto y Programa de Manejo emitido para tales fines;

XII. Reservas de Crecimiento (RC): Las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de los centros de población a largo plazo; no podrán ser sujetas a aprovechamiento urbano al corto y mediano plazo, siendo necesario que se agote el suelo vacante al interior del área urbanizada y área urbanizable;

XIII. Zona de Playa: Es la franja de duna costera, playas y/o terrenos ganados al mar que se ubican entre el borde marítimo y la superficie con manzanas catastrales del área urbanizada de las localidades costeras; y,

XIV. Franja de Ciénega: Cuerpos de agua y áreas rellenadas por la actividad humana, pertenecientes al sistema de Ciénegas y manglares, cuya superficie no forma parte del ANP correspondiente.

Como parte de la zonificación primaria, se considera la red vial primaria actual y futura; para tales fines se reconocen las siguientes clasificaciones:

i. **Red vial primaria:** vialidades actuales o proyectadas que garantizan la conectividad estratégica y la movilidad en los asentamientos humanos, centros de población y el territorio en general, considerando centralidades, ejes principales, transporte de carga, articulación intercomunal y corredores interurbanos, cuyas características se apegarán a las clasificaciones y disposiciones establecidas en la legislación y normativa en materia de movilidad, vialidad, transporte, seguridad vial y aquellas aplicables. Se integra por:

1. **Carreteras Federales y Estatales:** las principales vías de comunicación terrestres al interior y exterior de los centros de población, que permitan la movilidad urbana a nivel municipal y regional.

2. **Principales vialidades municipales:** conforme a lo establecido en la Red Nacional de Caminos (SICT-INEGI), principalmente localizadas al interior de las áreas urbanizadas de las localidades costeras.

3. **Red vial estratégica:** corresponde a la identificación y proyección de ejes viales para garantizar la conectividad y movilidad en el sector sur del municipio, conformado por las localidades de Paraíso, Flamboyanes y San Ignacio.

4. **Tramo carretero Mérida-Progreso (Corredor Regional de Uso Mixto I)**

5. **Tramo carretero Chicxulub Pueblo-Chicxulub Puerto (Corredor Regional de Uso Mixto II)**

Artículo 21.- La zonificación secundaria a su vez está conformada por la determinación de los diversos usos y destinos del suelo. Se aplica exclusivamente para las áreas delimitadas como urbanizadas y urbanizables por la zonificación primaria y determina las directrices del aprovechamiento o uso de zonas, manzanas, lotes o predios específicos; definiendo pautas que permitan la consolidación urbana, y una ocupación ordenada, sostenible y estratégica del suelo sujeto a urbanización.

Las zonas identificadas en el territorio municipal que corresponden a la zonificación secundaria son las siguientes:

I. ZONA DE USO MIXTO (ZUM): En general corresponde a las zonas en las que se permite la mezcla de usos de suelo comerciales, de servicios, habitacionales y otros compatibles entre sí y congruentes con los ordenamientos de orden superior. Se clasifica en 11 tipos según su predominancia actual o proyectada de usos:

a) **Zona de uso mixto tipo 1 (ZUM01):** predominará el uso habitacional asociado a colonias populares y fraccionamientos, donde es factible localizar usos diferentes al habitacional de bajo y mediano impacto territorial, complementarios a la vivienda y que permitan el acceso de la población a servicios. En este tipo de superficies, se preservarán las densidades e intensidades de ocupación predominantes, promoviendo incrementos graduales en función de la capacidad instalada de la infraestructura y la dinámica urbana. Los usos y actividades de mayor impacto deberán localizarse prioritariamente en los Corredores Urbanos

de Uso Mixto. Algunos sectores colindan con Zona de Playa, por lo que los usos de suelo y acciones urbanísticas deberán garantizar la armonización entre las disposiciones de regulación costera-marítima y el desarrollo urbano.

b) **Zona de uso mixto tipo 2 (ZUM02):** predominará el uso habitacional asociado a colonias populares y fraccionamientos, donde es factible localizar usos diferentes al habitacional de bajo y mediano impacto territorial, complementarios a la vivienda y que permitan el acceso de la población a servicios. En este tipo de superficies, se promoverá un aumento de las densidades e intensidades de ocupación respecto a las predominantes, así como una mayor diversidad de uso de suelo. Los usos y actividades de mayor impacto deberán localizarse prioritariamente en los Corredores Urbanos de Uso Mixto. Algunos sectores colindan con Zona de Playa, por lo que los usos de suelo y acciones urbanísticas deberán garantizar la armonización entre las disposiciones de regulación costera-marítima y el desarrollo urbano.

c) **Zona de uso mixto tipo 3 (ZUM03):** predominará el uso habitacional asociado a colonias populares y fraccionamientos, donde es factible localizar usos diferentes al habitacional de bajo y mediano impacto territorial, complementarios a la vivienda y que permitan el acceso de la población a servicios básicos. En este tipo de superficies, se promoverá una mayor densidad e intensidad de ocupación respecto a las dos tipologías anteriores, así como una mayor diversidad de uso de suelo con el objetivo de crear zonas comerciales y de servicios que abastezcan a la vivienda. Los usos y actividades de mayor impacto deberán localizarse prioritariamente en los Corredores Urbanos de Uso Mixto. Algunos sectores colindan con Zona de Playa, por lo que los usos de suelo y acciones urbanísticas deberán garantizar la armonización entre las disposiciones de regulación costera-marítima y el desarrollo urbano.

d) **Zona de uso mixto tipo 4 (ZUM04):** predominarán los usos comerciales, de servicios y equipamientos de mediano y alto impacto territorial; existe y es factible la vivienda, pero se deberá garantizar la adecuada armonización de este uso con aquellos diferentes al habitacional.

e) **Zona de uso mixto tipo 5 (ZUM05):** predominará el uso habitacional asociado a vivienda veraniega, donde es factible localizar usos diferentes al habitacional de bajo impacto territorial, complementarios a la vivienda y que permitan el acceso de la población a servicios básicos. Por su colindancia con la Zona de Playa, los usos de suelo y acciones urbanísticas deberán garantizar la armonización entre las disposiciones de regulación costera-marítima y el desarrollo urbano.

f) **Zona de uso mixto tipo 6 (ZUM06):** predominará el uso habitacional asociado a vivienda veraniega, donde es factible localizar usos diferentes al habitacional de bajo impacto territorial, complementarios a la vivienda y que permitan el acceso de la población a servicios básicos. También será factible el desarrollo de actividades turísticas de bajo impacto territorial que aprovechen el dimensionamiento de los lotes o predios de este sector. Por su colindancia con la Zona de Playa, los usos de suelo y acciones urbanísticas deberán garantizar la armonización entre las disposiciones de regulación costera-marítima y el desarrollo urbano;

asimismo se deberán promover acciones para el trazo y recuperación de accesos públicos a la playa.

g) **Zona de uso mixto tipo 7 (ZUM07):** predominarán usos diferentes al habitacional de alto impacto territorial compatibles con la aptitud del Corredor Regional de Uso Mixto I (Mérida-Progreso).

h) **Zona de uso mixto tipo 8 (ZUM08):** corresponde a las áreas urbanizables en donde se promoverá una diversidad de uso de suelo que garantice la oportuna localización de vivienda para satisfacer las demandas habitacionales, así como usos diferentes al habitacional de bajo, mediano y/o alto impacto que permitan el acceso de la población a servicios básicos y especializados. No incluye las Áreas Urbanizables Programadas y las Áreas Urbanizables Industriales.

i) **Zona de uso mixto tipo 9 (ZUM09):** corresponde al “Polígono de Bienestar” en donde se promoverán usos de suelo no habitacionales de mediano y alto impacto territorial, que permitan consolidar un polo de desarrollo tecnológico, logístico e industrial.

j) **Zona de uso mixto turística tipo 1 (ZUT01):** predominarán la mezcla de usos no habitacionales compatibles con la función turística, tales como comercios, servicios, hospedaje, recreación, turismo de playa, etc.; existe y es factible la vivienda, pero se deberá garantizar la adecuada armonización de este uso con aquellos diferentes al habitacional. Se permitirán actividades de mayor impacto territorial que en la ZUT02. Por su colindancia con la Zona de Playa, los usos de suelo y acciones urbanísticas deberán garantizar la armonización entre las disposiciones de regulación costera-marítima y el desarrollo urbano.

k) **Zona de uso mixto turística tipo 2 (ZUT02):** predominarán la mezcla de usos no habitacionales compatibles con la función turística, tales como comercios, servicios, hospedaje, recreación, turismo de playa, etc.; no es deseable la localización del uso habitacional. Se permitirán actividades de menor impacto territorial que en la ZUT01. Por su colindancia con la Zona de Playa, los usos de suelo y acciones urbanísticas deberán garantizar la armonización entre las disposiciones de regulación costera-marítima y el desarrollo urbano.

II.ZONA CENTRO TIPO 1 (ZCT01): corresponde a zonas centrales de algunas localidades costeras; predominarán los usos comerciales, de servicios y equipamientos de mediano y alto impacto territorial; no es deseable la localización de vivienda.

Se reconoce el centro de la localidad del municipio de Progreso, como **CENTRO URBANO** con el objetivo de reconocer su función proveedora de servicios municipales.

Asimismo, se señalan los centros de las demás localidades como **SUBCENTROS URBANOS**, con el fin de reconocer la política de aglomeración de equipamientos, comercios y servicios, con el fin de consolidar centralidades urbanas complementarias al Centro Urbano.

III.ZONA CENTRO TIPO 2 (ZCT02): corresponde a zonas centrales de algunas comisarías localizadas en el sector sur del municipio; predominarán los usos comerciales, de servicios y equipamientos de mediano impacto territorial; existe y es factible la vivienda, pero se deberá garantizar la adecuada armonización de este uso con aquellos diferentes al habitacional. En esta zona también localizan SUBCENTROS URBANOS que corresponden a las zonas centrales de las comisarías localizadas en el sector sur del municipio.

IV.ZONA RECREATIVA (ZRE): áreas destinadas prioritariamente a usos de suelo que permitan la realización de actividades recreativas tanto para el sector turístico como local; principalmente corresponde a sectores con influencia de Puerto de Abrigo de Yucalpetén y el sector de ciénegas y manglares. Por lo anterior los usos de suelo y acciones urbanísticas deberán garantizar la armonización entre las disposiciones de regulación costera-marítima, conservación y el desarrollo urbano, considerando que gran parte de esta superficie se localiza en la Zona de Administración Portuaria.

V.ZONA DE EQUIPAMIENTOS (ZEQ): zonas, lotes o predios en donde existen y se permiten equipamientos urbanos destinados a prestar servicios públicos a la población; asimismo se permitirán de forma condicionada servicios que brinden servicios privados equiparables al equipamiento. Se deberá garantizar la protección de estos lotes o predios evitando la privatización de los lotes o predios públicos y garantizando adecuadas condiciones para su aprovechamiento por parte de la población.

VI.ZONA PATRIMONIAL (ZPA): zonas en donde se encuentran construcciones de valor histórico y patrimonial para la localidad y la población, la cual abarca tres principales construcciones: la Hacienda San Ignacio, la iglesia San Ignacio de Loyola y la casa de Máquinas en esa misma localidad, cabe resaltar que es importante su identificación para su preservación como elemento de identidad cultural de la localidad; por lo que los usos de suelo y acciones urbanísticas deberán garantizar la armonización con esta cualidad territorial.

VII.ZONA CON INFLUENCIA DE CIENEGA (ZIC): zonas contiguas al área natural protegida denominada Reserva Estatal Ciénegas y Manglares de la Costa Norte de Yucatán, en donde se deberá promover un esquema de uso de suelo mixto y un desarrollo congruente con la colindancia a este ecosistema, evitando un alto impacto territorial hacia esta ANP. Tendrá una vocación predominantemente habitacional y recreativa, permitiendo usos de suelo y actividades de bajo impacto complementarios a la vivienda para la provisión de servicios.

VIII.ZONA INDUSTRIAL (ZIN): predominarán usos asociadas a la actividad industrial, de manufactura, bodegas, congeladoras, etc., en función de los aprovechamientos preexistentes. Se promoverán actividades industriales no contaminantes, garantizando que su desarrollo

cumpla con las disposiciones en materia ambiental y de prevención de desastres de diferente naturaleza. Se deberá restringir el uso habitacional y aquellos que implique aglomeración urbana no vinculada a este tipo de actividades productivas.

IX. ZONA INDUSTRIAL LOGÍSTICA (ZIL): predominarán usos asociadas a la actividad industrial de bajo y mediano impacto territorial, principalmente establecimientos asociados a logística, tecnologías e industria ligera, que permita consolidar el corredor regional de uso mixto Mérida-Progreso; asimismo, se deberá garantizar el adecuado amortiguamiento respecto a otros usos y asentamientos humanos localizados en proximidad del corredor señalado. Se deberá restringir el uso habitacional y aquellos que implique aglomeración urbana no vinculada a este tipo de actividades productivas.

X. CORREDOR LOCAL DE USO MIXTO (CLUM): vialidades localizadas en las áreas urbanizadas de San Ignacio, Paraíso y Campestre Flamboyanes, donde será factible la localización de usos de suelo diferente a la vivienda, permitiendo usos de mediano impacto territorial compatibles con el uso habitacional y el contexto urbano.

XI. CORREDOR URBANO DE USO MIXTO (CUUM): vialidades localizadas en las áreas urbanizadas de las localidades costeras donde será factible la localización de usos de suelo diferente a la vivienda, permitiendo usos de mediano y alto impacto territorial compatibles con el uso habitacional y el contexto urbano.

XII. ÁREA PRIORITARIA DE VIVIENDA SOCIAL: corresponde a las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables de las comisarias localizadas en el sector sur del municipio, donde será prioritario promover acciones de vivienda social para el beneficio de la población local.

TÍTULO III

CAPÍTULO I

PROCEDIMIENTOS, NORMAS Y DISPOSICIONES PARA REGULAR EL USO DE SUELO

Artículo 22.- Las Normas de Ordenamiento Territorial son un conjunto de disposiciones que establecen las pautas para el aprovechamiento, uso y utilización de predios e inmuebles en el municipio. En el presente Reglamento se establecen los tipos de normas y su relación para la determinación de acciones urbanísticas, usos y destinos del suelo, permitidos y no permitidos.

Artículo 23.- El procedimiento para definir si las acciones urbanísticas, usos y destinos del suelo propuestos por el interesado son compatibles será el siguiente:

- I. **Paso 1.** Establecer la tipología de acción urbanística, uso y/o destino del suelo;
- II. **Paso 2.** Establecer la compatibilidad con base a los instrumentos de planeación territorial y ambiental de orden superior. Si no es factible en dichos ordenamientos no se podrán emitir autorizaciones fundamentadas en el PMDU;
- III. **Paso 3.** Identificar el NIVEL DE IMPACTO TERRITORIAL del uso o destino del suelo factible en las tablas de uso (bajo, mediano o alto impacto);
- IV. **Paso 4.** Determinar la COMPATIBILIDAD para la localización de usos o destinos del suelo en predios e inmuebles, según zonas establecidas en la zonificación secundaria y las áreas urbanizables de la zonificación primaria.
 - a) Paso 4.1. En el caso de ACCIONES URBANÍSTICAS, serán factibles aquellas compatibles con los usos y actividades a los que refiere el Paso 4.
- V. **Paso 5.** Identificar las RESTRICCIONES DE LOCALIZACIÓN para usos o destino del suelo compatibles y reafirmar la compatibilidad, o bien, no permitir su localización:
 - a) Aplicar normatividad de localización y colindancias por usos respecto a zonas específicas, otros usos y elementos territoriales restrictivos, contenida en el PMDU y demás normatividad en la materia.
- VI. **Paso 6.** En su caso, identificar las pautas sobre los COEFICIENTES MÁXIMOS y la INTENSIDAD DE APROVECHAMIENTO permitido para predios e inmuebles, en las diferentes zonas del municipio, siempre y cuando, la acción urbanística, el uso o destino de suelo sea compatible (Pasos 4 y 5).
- VII. **Paso 7.** Identificar la aplicabilidad de OTRAS NORMAS relacionadas con el ordenamiento y aprovechamiento territorial, contenidas en el PMDU o demás instrumentos legales, normativos y de planeación aplicables, siempre y cuando, el uso o destino de suelo sea compatible (Paso 4 y 5).

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Serán **PERMITIDAS** las acciones urbanísticas, usos y destinos del suelo, cuya localización o desarrollo sea FACTIBLE con base a la congruencia y cumplimiento de las diferentes disposiciones establecidas en el PMDU y demás normatividad aplicable.

Artículo 24.- Las acciones urbanísticas se dividirán en las siguientes clasificaciones:

- I. Uso urbano (habitacional, industrial, comercial, servicios y sus derivados)
- II. Subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamiento o similares
- III. Desarrollos inmobiliarios en los términos previstos por la legislación local
- IV. Urbanización integral
- V. Construcción de redes de infraestructura
- VI. Edificación (incluye construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles)

Artículo 25.- Los usos de suelo que se contemplan en el PMDU son los siguientes:

- I. **Habitacional:** Edificaciones en donde residen individual o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda, a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras y todas las porciones de construcción asociadas a dichas edificaciones. También se incluyen orfanatos, asilos, casas cuna, conventos y similares.
 - a) **Habitacional de Bajo impacto:** Vivienda unifamiliar entendida como aquella con una sola unidad de vivienda en un lote individual, con acceso independiente desde la vía pública, para Uso Habitacional de una persona o familia.
 - b) **Habitacional de Mediano Impacto:** Desarrollo inmobiliario habitacional o vivienda multifamiliar entendida como aquella con hasta de 100 unidades de viviendas, con acceso directo a la vía pública y que contempla circulaciones o red vial interior (independiente del régimen de propiedad).
 - c) **Habitacional de Alto Impacto:** Desarrollo inmobiliario habitacional o vivienda multifamiliar entendida como aquella con más de 100 unidades de viviendas, con acceso directo a la vía pública y que contempla circulaciones o red vial interior (independiente del régimen de propiedad).
- II. **Comercial:** Edificaciones destinadas a la prestación o contratación de servicios o la comercialización o intercambio de artículos de consumo y en general cualquier mercadería.
 - a) **Comercial de Bajo Impacto:** Son los establecimientos que expenden productos cotidianos de primera necesidad en zona habitacional, que fortalecen la economía familiar.

- b) **Comercial de Mediano Impacto:** Son establecimientos que expenden productos que pudieran requerir estudios específicos para su establecimiento, o bien, generan un mayor impacto en la zona por su tamaño o por el número de afluencia de personas y vehículos.
 - c) **Comercial de Alto Impacto:** Son establecimientos de escala mayor que generan un mayor impacto en la zona ya que por su escala propician un mayor tránsito vehicular, por tanto, requieren de estudios específicos para su autorización.
- III. **Servicios:** Uso que involucra una actividad económica vinculada a la prestación de servicios, es decir, aquella que no involucra la comercialización de productos tangibles, incluyendo oficinas y almacenamientos.
- a) **Servicios de Bajo Impacto:** Son establecimientos de escala menor que generan un bajo impacto en la zona ya que por su escala no propician un mayor tránsito vehicular, por tanto, no requieren de estudios específicos para su autorización.
 - b) **Servicios de Mediano Impacto:** Instalaciones de servicios especializados que pueden requerir estudios específicos para su autorización. Generan mayor afluencia de usuarios y mayor circulación vehicular, siendo permitida la localización de áreas de carga y descarga para vehículos de hasta 3 toneladas.
 - c) **Servicios de Alto Impacto:** Instalaciones que requieren estudios específicos para su operación. Son los establecimientos generadores de mayor afluencia de usuarios y mayor impacto vehicular. Por su naturaleza se permiten áreas de carga y descarga para vehículos mayores a 3 toneladas. Su carácter es principalmente privado, cuya área de influencia abarca una mayor parte de la población.
- IV. **Equipamiento:** Conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo. Estas proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas.
- a) **Equipamiento de Bajo Impacto:** Instalaciones o inmuebles destinados a prestar servicios públicos de carácter comunitario no creando conflictos por ruido o tránsito vehicular, siendo generalmente de acceso local; por tanto, no requieren cajones de estacionamiento; estas edificaciones no requieren estudios especiales para su autorización y funcionamiento ya que puede coexistir sin conflicto con las zonas habitacionales, sin embargo, pueden requerir el visto bueno de la instancia reguladora en caso de salud, educación, deporte y comunicaciones.

- b) **Equipamiento de Mediano Impacto:** Instalaciones o inmuebles destinados a prestar servicios públicos básicos para bienestar social de la población de una zona habitacional, centro de barrio, colonia o fraccionamiento. A este tipo de equipamiento asiste un mayor número de usuarios, por lo que el impacto generado es mayor, se deberán considerar medidas de mitigación establecidas en los estudios especiales que requieren.
 - c) **Equipamiento de Alto Impacto:** Instalaciones para satisfacer las necesidades para el buen funcionamiento a nivel urbano, municipal o metropolitano; poseen infraestructura especial y su ubicación estará sujeta a su accesibilidad en vialidades principales; por sus dimensiones y nivel de atención son instalaciones de gran tamaño que deben cumplir con las especificaciones de seguridad y normatividad necesarias, ya que, pueden impactar un lugar de forma importante si no se toman en cuenta medidas de mitigación y cuidado de imagen urbana. Así como también para la construcción de estaciones, paraderos, servicios ferroviarios, equipamientos de transporte, y centros de transferencia modal (CETRAM).
- V. **Área Verde:** Zonas destinadas a camellones, parques, jardines, y en su caso, algunos aprovechamientos de los derechos de vía, de modo que se encuentra distribuido en el área urbana y urbanizable.
- VI. **Infraestructura:** instalaciones para la prestación de servicios públicos de agua potable, energía eléctrica, drenaje, disposición de residuos sólidos, telecomunicaciones y otros establecidos en la legislación vigente.
- VII. **Industrial:** Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada al desarrollo de actividades manufactureras, de desarrollo tecnológico, y logístico.
- a) **Industrial de Bajo impacto:** Son actividades productivas a pequeña escala, de tipo artesanal y aquellas que pueden ser realizadas en viviendas productivas con venta directa al consumidor final.
 - b) **Industrial de Mediano Impacto:** Son inmuebles con ocupaciones de manufactura o transformación que utilizan materiales procesados que no requieren maquinaria o equipos pesados; asimismo en esta categoría se incluyen las industrias no contaminantes, asociados al sector logístico y tecnológico.
 - c) **Industrial de Alto Impacto:** Son inmuebles con ocupaciones de manufactura o transformación que utiliza materiales procesados con maquinaria o equipo pesado y

requieren de infraestructura que resista el uso intenso y un servicio de transporte pesado.

VIII. Turismo: instalaciones e instalaciones para la prestación de servicios turísticos y recreativos no considerados en las otras categorías.

Artículo 26.- Los niveles de impacto de uso de suelo y acciones urbanísticas se clasifican de la siguiente manera:

I. Alto impacto: una o más de las siguientes características:

- a) Generación de residuos industriales y residuos especiales que requieren tratamiento y disposición especializada conforme a lo previsto en la normatividad ambiental.
- b) Generación de emisiones de ruido que pudieran superar los niveles máximos permitidos en la normatividad ambiental.
- c) Generación de emisiones a la atmósfera que pudieran superar los niveles máximos permitidos en la normatividad ambiental.
- d) Generación de 1,000 kg (1 tonelada) o más de residuos sólidos al día.
- e) Proyección de más de 50 trabajadores o usuarios en el momento de máxima utilización o demanda.
- f) Manejo de sustancias inflamables y riesgosas conforme a las clasificaciones previstas en la legislación en la materia.
- g) Uso de vehículos pesados conforme a las clasificaciones de la autoridad en materia de vialidad, tránsito y transporte.
- h) Construcción u obras de ampliación de instalaciones de infraestructura de cabecera o con cobertura municipal, interurbana o regional.
- i) Alto consumo energético y/o de agua potable conforme a los niveles, estándares o umbrales establecidos en la normatividad en la materia.
- j) Proyectos que involucren crear dos o más manzanas y/o trazo-construcción de nuevas vialidades.

- k) Uso habitacional o mixto con habitacional con densidad urbana muy alta o alta en los términos del PMDU.
- l) Predios o inmuebles exclusivamente con uso habitacional y superficie construida mayor a 10,000 m².
- m) Predios o inmuebles exclusivamente con uso diferente al habitacional o mixto con habitacional y superficie construida mayor a 5,000 m².
- n) Proyectos de más de 100 unidades de vivienda en un mismo predio o edificio (independiente del régimen de propiedad).
- o) Desarrollos inmobiliarios con superficie total en planta de más de 20,000 m² (independiente del régimen de propiedad).
- p) Proyectos que involucren reagrupamiento parcelario o de predios catastrales en superficies mayores a 20,000 m² en planta.
- q) Proyectos con una o más construcciones de 5 niveles o más.
- r) Construcción o instalaciones en cenotes, cuevas, cuerpos y cuerpos de agua.
- s) Uso o aprovechamiento con fines turísticos de elementos de la naturaleza.
- t) Entretenimiento nocturno.

II. Mediano impacto: una o más de las siguientes características:

- a) Sin ninguna de las características asociadas a alto impacto territorial.
- b) Generación de 100 a 1,000 kg de residuos sólidos al día.
- c) Proyección de 30 a 50 trabajadores o usuarios en el momento de máxima utilización o demanda.
- d) Uso de vehículos semipesados conforme a las clasificaciones de la autoridad en materia de vialidad, tránsito y transporte.
- e) Construcción u obras de ampliación de instalaciones de infraestructura a nivel ciudad o distrital.
- f) Uso habitacional o mixto con habitacional con densidad urbana media en los términos del PMDU.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- g) Predios o inmuebles exclusivamente con uso habitacional y superficie construida de 100 a 10,000 m².
- h) Predios o inmuebles exclusivamente con uso diferente al habitacional o mixto con habitacional y superficie construida de 100 a 5,000 m².
- i) Proyectos con 2 a 100 unidades de vivienda en un mismo predio o edificio (independiente del régimen de propiedad).
- j) Desarrollos inmobiliarios con superficie total en planta de 5,000 a 20,000 m² (independiente del régimen de propiedad).
- k) Proyectos que involucren reagrupamiento parcelario o de predios catastrales en superficies de 10,000 a 20,000 m².
- l) Proyectos con una o más construcciones de 2 a 4 niveles.
- m) Venta o consumo de bebidas alcohólicas.

III. Bajo impacto: una o más de las siguientes características:

- a) Sin ninguna de las características asociadas a alto o mediano impacto territorial
- b) Proyección de menos de 30 trabajadores o usuarios.
- c) Predios o inmuebles de cualquier uso y superficie construida menor a 100 m².
- d) Proyectos con una sola unidad de vivienda en un mismo predio o edificio.
- e) Proyectos con construcciones de un solo nivel.

Artículo 27.- Todo uso o actividad que implique manejo de sustancias peligrosas con potencial riesgo para la población y el contexto, así como aquellas donde se estime alto impacto ambiental conforme a los parámetros establecidos en la legislación vigente, serán catalogadas como Alto Impacto.

Artículo 28.- Los usos y actividades catalogadas como Mediano y Alto Impacto, podrán ser sujetos a requerimientos de los estudios, dictámenes, evaluaciones, opiniones y otros similares, con resolutive favorable, emitidos por la autoridad competente, previo a la emisión de autorizaciones municipales de uso de suelo y acciones urbanísticas, conforme lo determine la legislación y normatividad aplicable entre los que destacan la Manifestación de Impacto Ambiental, el Dictamen de Riesgo, el Impacto de Movilidad, el Impacto Urbano, etc.

Artículo 29.- Los usos y actividades que se clasifiquen de Bajo Impacto podrán ser autorizados bajo esquemas simplificados de gestión urbana, siempre y cuando, cumplan con las demás disposiciones establecidas en el PMDU y el marco legal, normativo y de planeación aplicable.

Artículo 30.- Las compatibilidades de usos de suelo y acciones urbanísticas serán en base al siguiente procedimiento:

Con base en la zonificación primaria, se definen las acciones urbanísticas **Condicionadas (CO)** y **No Permitidas (NP)**.

Para el desarrollo de acciones urbanísticas deberá autorizarse en primer lugar el uso de suelo vinculado a la acción específica; exceptuando los casos referentes a la construcción de redes de infraestructura urbana, las cuales deberán ser autorizados por el organismo operador o autoridad competente.

En todos los casos, las acciones deberán ser compatibles con los instrumentos de política ambiental.

- I. En **Áreas Urbanizadas (AU)**, el desarrollo de cualquier acción urbanística está **CONDICIONADO**, a la obtención de las autorizaciones en la materia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en las mismas, así como el cumplimiento de las demás disposiciones que establezca el marco normativo aplicable, y a las disposiciones y lineamientos establecidos en las autorizaciones previamente emitidas para el desarrollo de la actividad en cuestión, o bien, aquellas nuevas disposiciones que la autoridad competente establezca a través de nuevas autorizaciones o acuerdos con los propietarios o promotores, relacionados con las autorizaciones previamente establecidas.
- II. En el caso de las **Áreas Urbanizadas Portuaria (AUP)** y **La Zona de Administración Portuaria** las acciones se sujetarán a aquellas permitidas por la Administración Portuaria Federal.
- III. Las **Áreas Artificializadas con Fines Energéticos (AAE01)** y **Áreas Artificializadas con Fines Extractivos (AAE02)**, se sujetarán al desarrollo de acciones con autorizaciones relacionadas con el uso preexistente; en el caso de acciones no previstas en las autorizaciones, las actividades energéticas y mineras se sujetarán a las compatibilidades establecidas en los instrumentos de planeación territorial aplicables y demás normatividad aplicable que regula dichas acciones.

- IV. En **Áreas Urbanizables (AUR)**, el desarrollo de cualquier acción urbanística está **CONDICIONADO**, a las disposiciones y lineamientos establecidos en las autorizaciones previamente emitidas para el desarrollo de la actividad en cuestión, o bien, aquellas nuevas disposiciones que la autoridad competente establezca a través de nuevas autorizaciones o acuerdos con los propietarios o promotores, relacionados con las autorizaciones previamente establecidas.

También aplicará una política de crecimiento urbano contiguo y ordenado, por lo que el desarrollo de cualquier acción urbanística es permitido, pero será **CONDICIONADO**, a las disposiciones y lineamientos que se establezcan en las autorizaciones que se emitan para el desarrollo de la actividad en cuestión, en plena congruencia con el marco legal, normativo y de planeación aplicable.

- V. Se aplica el mismo criterio para las **Áreas Urbanizables Industriales (AURI)**, a excepción de la compatibilidad con el uso habitacional y otros asociados, siendo que serán factibles las acciones urbanísticas que permitan consolidar la vocación industrial de estas zonas. De forma específica aplica la misma orientación normativa que para el **Área Urbanizable Programada Tipo 2 (AURP02)**, correspondiente al polígono del bienestar.
- VI. En el caso de las **Áreas Urbanizables Programadas Tipo 1 (AURP01)** se respetarán los derechos adquiridos por autorizaciones emitidas; en el caso de acciones no previstas en las autorizaciones, éstas se sujetarán a las compatibilidades establecidas en los instrumentos de planeación territorial aplicables y demás normatividad aplicable que regula dichas acciones.
- VII. En **Áreas No Urbanizables (ANUR)**, el desarrollo de acciones urbanísticas está Restringido, siendo factible su autorización para los siguientes casos, los cuales serán **NO PERMITIDOS** o **CONDICIONADOS** conforme a las siguientes disposiciones:
- a) Uso urbano, entendido como habitacional, industrial, comercial, de servicios, equipamiento o cualquier otro relacionado con los asentamientos humanos, **NO ES PERMITIDO**, siendo que estas áreas deberán conservarse o utilizarse conforme a su aptitud ecológica, ambiental, patrimonial, de riesgo o productiva establecidas en los ordenamientos e instrumentos jurídicos que las regulen.
 - b) Subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamiento o similares, serán factibles siempre y cuando no se proyecte traza urbana con una o más nuevas vialidades derivado del procedimiento catastral del que se trate; principalmente serán factibles aquellas asociadas al aprovechamiento productivo de tipo agropecuario no compatible con el uso urbano.
 - c) Desarrollos inmobiliarios, serán factibles para promover actividades agrícolas, ganaderas, acuícolas o energéticas, siempre y cuando no consideren uso

habitacional, industrial, comercial, servicios, equipamiento o cualquier otro uso urbano; las actividades deberán ser compatibles en los ordenamientos ecológicos o instrumentos de política ambiental, además de estar condicionados a la obtención de las autorizaciones en la materia, el cumplimiento de los requerimientos establecidos en las mismas y el apego al marco normativo aplicable.

- d) Urbanización o edificación, será factible siempre y cuando, se justifique como soporte al desarrollo de actividades productivas que han sido previamente autorizadas conforme a los términos previstos en la legislación; también serán factibles las obras de infraestructura construidas o autorizadas por el sector público para el abastecimiento de servicios a los centros de población (excluye equipamiento urbano).

VIII. Las **Zonas de Riesgo** no deberán urbanizarse ni ser sujetas al aprovechamiento territorial a menos de los casos previstos para las áreas no urbanizables, y previa realización de estudios validados por la Dirección en concordancia con las Normas Técnicas Complementarias, que el peligro es mitigable, incluyendo el desarrollo de las acciones de mitigación asociadas.

IX. En las **Reservas De Crecimiento (RC)**, sólo serán factibles de forma **CONDICIONADA** las siguientes actividades:

- a) Subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamiento o similares, siempre y cuando no se proyecte traza urbana con una o más nuevas vialidades derivado del procedimiento catastral del que se trate.
- b) Obras de infraestructura construidas o autorizadas por el sector público para el abastecimiento de servicios a los centros de población (excluye equipamiento urbano).

X. En superficie que conforma la **Zona de Playa** y la **Franja de Ciénega** no se permite ninguna acción urbanística, a excepción de aquellas de infraestructura asociadas a los usos y actividades que la autoridad competente permita conforme a los ordenamientos y normatividad aplicable, priorizando la conservación y el uso público recreativo de bajo impacto.

XI. En el caso de la **Red Vial Primaria**, incluidos los **Corredores Regionales de Uso Mixto I y II**, las acciones urbanísticas están condicionadas a la congruencia con los usos de suelo que se permitan conforme al PMDU y la demás normatividad aplicable.

Determinada que fuere el área en que se encuentra el predio, o inmueble a intervenir, se atenderá a la Tabla de compatibilidad de acciones urbanísticas por zonificación primaria y sus notas que se esquematiza a continuación:

Tabla de compatibilidad de acciones urbanísticas por zonificación primaria.

Zonificación Primaria – Subcategorías	Uso urbano	Lotificación catastral	Desarrollos Inmobiliarios	Urbanización integral	Construcción de redes de infraestructura	Edificación
ÁREA URBANIZADA	PE	PE	CO (1)	PE	PE	PE
ÁREA URBANIZADA PORTUARIA / ZONA DE ADMINISTRACIÓN PORTUARIA	Conforme a lo establecido en las concesiones correspondientes y lo dispuesto en los ordenamientos y normatividad que regula las zonas marítimo-terrestres y sectores portuarios					
ÁREA ARTIFICIALIZADA CON FINES EXTRACTIVOS	NP	NP	NP	NP	CO (5)	CO (5)
ÁREA ARTIFICIALIZADA POR INFRAESTRUCTURA REGIONAL	NP	CO (6)	NP	NP	CO (6)	CO (6)
ÁREA URBANIZABLE	CO (2, 8)	CO (8)	CO (1, 8)	CO (8)	CO (8)	CO (8)
ÁREA URBANIZABLE TIPO I	Aplican criterios establecidos en la autorización; todo criterio no previsto será evaluado conforme a Estudio de Impacto Urbano para determinar la aplicabilidad de la zona primaria según contexto, y el cumplimiento de los ordenamientos vigentes al momento de la gestión					
ÁREA URBANIZABLE TIPO II / ÁREA URBANIZABLE INDUSTRIAL	CO (8)	CO (8)	CO (1, 3, 8)	CO (4, 8)	CO (8)	CO (8)
RESERVA DE CRECIMIENTO	NP	CO (5, 9, 11)	NP	NP	CO (5, 10, 11)	CO (5, 10, 11)
ÁREA NO URBANIZABLE	NP	CO (5, 9, 11)	NP	NP	CO (5, 10, 11)	CO (5, 10, 11)
ZONA DE PLAYA	Aplica lo dispuesto en los ordenamientos y normatividad que regula la franja costera, siendo prioritario su uso para la conservación, fines recreativos o turismo de bajo impacto					
FRANJA DE CIÉNEGA	Aplica lo dispuesto en los ordenamientos y normatividad que regula las actividades en ciénegas y manglares, siendo prioritario su uso para la conservación, fines recreativos o turismo de bajo impacto					
ANP ESTATAL	Aplica lo dispuesto para las Áreas No Urbanizables, siempre y cuando, el Decreto, Declaratoria y/o Programa de Manejo de Reserva de Ciénegas y Manglares permita la obra o actividad					
RED VIAL PRIMARIA (predios con frente en vialidades que la integran)	CO (12, 13)	CO (12, 13)	CO (1, 12, 13)	CO (12, 13)	CO (12, 13)	CO (12, 13)

(*) PE = PERMITIDO / CO = CONDICIONADO / NP = NO PERMITIDO.

(*) Las compatibilidades se sujetarán a los criterios y lineamientos establecidos en el PMDU para las zonas, áreas y corredores que integran la Zonificación Primaria y Secundaria.

(*) En las áreas urbanizadas y urbanizables la categoría “CONDICIONADO” refiere de forma adicional al requerimiento de los procesos de planeación del desarrollo urbano específicos para cada zona o proyecto.

(1) Los desarrollos inmobiliarios deberán garantizar la adecuada integración física y funcional al área urbanizada, la estructura urbana y red vial.

(2) Se permiten usos urbanos compatibles con el uso industrial (excluye uso habitacional)

(3) No se permiten desarrollos inmobiliarios con uso habitacional (incluidos los mixtos).

(4) Se deberá garantizar que los proyectos de urbanización sean congruentes con el uso industrial predominante.

(5) Sólo se permiten lotificaciones y obras de soporte al aprovechamiento productivo conforme a las modalidades de uso establecidas en los instrumentos de planeación territorial aplicables.

(6) Sólo se permiten acciones y obras asociadas a la regularización, mejoramiento y consolidación la infraestructura del Tren Maya.

(8) Deberá ser congruente con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, los planes maestros o los ejercicios de planeación para proyectos específicos, aprobados, realizados, autorizados o validados por el municipio, los cuales se deberán realizar previo a su ocupación y la autorización de acciones urbanísticas (incluyendo la determinación de usos de suelo).

(9) No se permiten lotificaciones urbanas.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- (10) Sólo se permiten obras asociadas a infraestructura de cabecera y regional que garanticen la prestación de servicios públicos.
- (11) La regulación de las acciones y obras se realizará conforme a los criterios, lineamientos y reglas administrativas contenidas en los instrumentos de política ambiental y normatividad aplicable.
- (12) Se priorizará la localización de usos mediano o alto impacto en los predios con frente sobre las vialidades que integran la red vial primaria, siempre y cuando, sean compatibles con los predios colindantes y conforme a la vocación establecida en la zonificación secundaria, incluyendo el desarrollo de obras de urbanización, edificación y construcción de infraestructura necesarias para su desarrollo.
- (13) Previo a cualquier acción u obra la vialidad deberá estar construida y consolidada.

Artículo 31.- Las autorizaciones de uso de suelo estarán sujetas al uso de cada uno de los predios colindantes, conforme a la tabla, que señala los usos permitidos (P) y no permitidos (N) respecto a otros usos. Para tal efecto se establece la tabla de compatibilidades de usos de suelo por colindancia.

Tabla de compatibilidad de uso de suelo por colindancia

Uso de suelo		Habitacional			Comercial			Servicios			Equipamiento			Industrial			Infraestructura	Área verde	Turismo
		Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto	Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto	Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto	Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto	Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto			
Habitacional	Bajo impacto	P	P	N	P	N	N	P	N	N	P	P	N	P	P	N	P	P	N
	Mediano impacto	P	P	P	P	N	N	P	P	N	P	P	N	P	P	N	P	P	N
	Alto impacto	N	P	P	P	P	N	P	P	N	P	P	N	P	P	N	P	P	N
Comercial	Bajo impacto	P	P	P	P	P	N	P	P	N	P	P	N	P	P	N	P	P	P
	Mediano impacto	N	N	N	P	P	N	P	P	N	N	N	P	P	P	N	P	P	P
	Alto impacto	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	P	N	P	N	P	P	P
Servicios	Bajo impacto	P	P	P	P	P	N	P	P	N	P	P	P	P	P	N	P	P	P
	Mediano impacto	P	P	P	P	P	N	P	P	N	P	P	P	P	P	N	P	P	P
	Alto impacto	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	P	N	P	N	P	P	P
Equipamiento	Bajo impacto	P	P	N	P	N	N	P	P	N	P	P	P	P	P	N	P	P	N
	Mediano impacto	P	P	N	P	N	N	P	P	N	P	P	N	P	P	N	P	P	N
	Alto impacto	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	P	N	P	N	P	P	N
Industrial	Bajo impacto	P	P	P	P	P	N	P	P	N	P	P	P	P	P	N	P	P	N
	Mediano impacto	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	N	P	P	N
	Alto impacto	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	P	N	P	P	N
Áreas verdes		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Infraestructura		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Turismo		N	N	N	P	P	P	P	P	P	N	N	N	N	N	N	P	P	P

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Uso de suelo		Habitacional			Comercial			Servicios			Equipamiento			Industrial			Infraestructura	Área verde	Turismo
		Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto	Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto	Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto	Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto	Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto			
P	Permitido																		
N	No Permitido																		

Artículo 32.- La matriz de compatibilidad de uso de suelo con la zonificación secundaria se establece de forma complementaria en los términos siguientes:

Tabla de compatibilidad de uso de suelo por zonificación

Zonas/Usos de suelo		Habitacional			Comercial			Servicios			Equipamiento			Industrial			Infraestructura	Área verde	Turismo
		Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto	Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto	Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto	Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto	Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto			
Zonas de Uso Mixto	Zona de Uso Mixto Tipo 1 (ZUM01)	P	C	C	P	C	NP	P	C	NP	P	P	C	C	NP	NP	C	P	NP
	Zona de Uso Mixto Tipo 2 (ZUM02)	P	C	C	P	C	NP	P	C	NP	P	P	C	C	NP	NP	C	P	NP
	Zona de Uso Mixto Tipo 3 (ZUM03)	P	C	C	P	C	NP	P	C	NP	P	P	C	C	NP	NP	C	P	NP
	Zona de Uso Mixto Tipo 4 (ZUM04)	C	C	C	P	C	C	P	C	C	P	P	C	C	NP	NP	C	P	C
	Zona de Uso Mixto Tipo 5 (ZUM05)	P	C	C	P	C	NP	P	C	NP	P	P	C	NP	NP	NP	C	P	C
	Zona de Uso Mixto Tipo 6 (ZUM06)	P	C	C	P	C	NP	P	C	NP	P	P	C	NP	NP	NP	C	P	C
	Zona de Uso Mixto Tipo 7 (ZUM07)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	C	NP	NP	NP	C	P	P	C	P	NP
	Zona de Uso Mixto Tipo 8 (ZUM08)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	NP	NP	C	P	C
	Zona de Uso Mixto Tipo 9 (ZUM09)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	C	NP	NP	NP	C	P	P	C	P	NP
	Zona de Uso Mixto Tipo Turístico Tipo 1 (ZUT01)	C	NP	NP	P	C	C	P	C	C	C	C	NP	C	NP	NP	C	P	P
	Zona de Uso Mixto Tipo Turístico Tipo 2 (ZUT02)	NP	NP	NP	C	P	C	C	P	C	C	C	C	C	NP	NP	C	P	P
Zonas Centro	Zona Centro Tipo 1 (ZC01)	NP	NP	NP	C	P	C	C	P	C	P	P	C	C	NP	NP	C	P	C
	Zona Centro Tipo 2 (ZC02)	C	NP	NP	P	C	C	P	C	C	P	P	C	C	NP	NP	C	P	NP
Zonas Recreativas	Zona Recreativa Tipo 1 (ZRE01)	C	NP	NP	P	C	C	P	C	C	C	C	C	NP	NP	NP	C	P	C
Zona de Equipamiento (ZEQ)		NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	C	C	P	P	C	NP	NP	NP	C	P	NP
Zona Patrimonial (ZPA)		P	C	NP	P	C	NP	P	C	NP	P	C	NP	NP	NP	NP	C	P	C

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Zona con Influencia de Ciénega (ZIC)		P	C	NP	P	C	NP	P	C	NP	P	P	C	NP	NP	NP	C	P	C
Zona Industrial (ZIN)		NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	C	NP	NP	NP	C	P	P	C	P	NP	P
Zona Industrial Logística (ZIL)		NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	C	NP	NP	C	C	P	P	C	P	NP	P
Corredores de Uso Mixto		Usos y actividades compatibles en ordenamiento ecológico, programa de manejo y demás instrumentos de políticas ambiental, territorial y urbana																	
	Corredor Local de Uso Mixto (CLUM)	C	NP	NP	P	C	NP	P	C	NP	P	P	C	C	NP	NP	C	P	C
	Corredor Urbano de Uso Mixto (CUUM)	C	C	C	P	C	C	P	C	C	P	P	C	C	NP	NP	C	P	C
Zonas y áreas de la Zonificación Primaria	Área Urbanizada Portuaria	Usos y actividades compatibles en ordenamiento marítimos y costeros, y aquellos que apruebe la administración federal portuaria																	
	Área Artificializada con Fines Extractivos	Sujeto a usos autorizados																	
		NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	C	C	P	NP
	Área Artificializada con Fines Energéticos	Sujeto a usos autorizados																	
		NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	C	P	NP
	Área Urbanizable Programada Tipo 1	Sujeto a usos autorizados																	
		Aplicarán los usos y condiciones autorizadas, en su caso, los casos no previstos serán evaluados conforme a lo que determine el Estudio de Impacto Urbano que analizará el contexto circundante y congruencia con el marco legal y de planeación vigentes																	
	Área Urbanizable Industrial	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	C	NP	NP	NP	C	P	P	C	P	NP	P
	Área Urbanizable Corredor	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	P	C
	ANP	Aprovechamiento condicionado a disposiciones que regulan el ANP																	
	Zona de Administración Portuaria	Aplica lo establecido en los ordenamientos marítimos-terrestres y los instrumentos legales suscritos para su aprovechamiento																	
	Reserva de Crecimiento	No aplican, su desarrollo es posterior a 2040 y requiere actualización del PMDU																	
	Áreas No Urbanizables	Usos y actividades no urbanas compatibles en ordenamiento ecológico, programa de manejo y demás instrumentos de políticas ambiental, territorial y urbana																	
	Zona de Playa	Sólo aplica uso de conservación, actividades recreativas e infraestructura de soporte a la actividad turística de bajo impacto, siempre en congruencia y congruencia con el marco legal y de planeación vigentes																	
		NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	C	C	C	NP	NP	C	P	C	
	Franja Ciénegas	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	C	NP	NP	C	C	C	NP	NP	C	P	C
		Sólo aplica uso de conservación, actividades recreativas e infraestructura de soporte a la actividad turística de bajo impacto, siempre en congruencia y congruencia con el marco legal y de planeación vigentes																	

P = PERMITIDO

C = CONDICIONADO

NP = NO PERMITIDO

Los proyectos de infraestructura urbana se permitirán en cualquier zona siempre y cuando el organismo operador o autoridad competente lo autorice.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Los usos asociados al sector primario no podrán desarrollarse en las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, siendo que podrán desarrollarse en las Zonas No Urbanizables conforme a la aptitud del sitio establecida en el marco legal y de planeación vigente; se exceptúan las unidades económicas e instalaciones asociadas a la actividad costera que estarán condicionadas.

Los usos permitidos son aquellos que están previstos como predominantes en una zona y los que, con referencia a éstos, y además que, entre sí, sean complementarios y compatibles.

Los usos condicionados son aquellos que por su interés general o de utilidad pública, son factibles de localizarse en los asentamientos humanos, sin embargo, por su tipología, se deben establecer medidas para mitigar su impacto territorial, por lo que su inserción estará condicionada al cumplimiento de los requerimientos que estime la autoridad competente a través de sus dictámenes y autorizaciones. La autoridad municipal establecerá las condicionantes para este tipo de uso conforme a las disposiciones del marco de planeación, legal y normativo aplicable, que regule el ámbito sujeto a análisis para cada caso; estas condicionantes pueden ser:

- I. Desarrollo de actividades riesgosas o peligrosas (protección civil y autoridades sanitarias)
- II. Impacto ambiental
- III. Impacto urbano
- IV. Impacto de movilidad
- V. Impacto social
- VI. Escala de uso o actividad según contexto
- VII. Preservación del patrimonio tangible
- VIII. Localización según vialidad
- IX. Ordenamiento urbano de áreas urbanizables
- X. Las demás establecidas en el marco legal aplicable

La Dirección solicitará previo a la emisión de licencia de uso de suelo los dictámenes, opiniones o resolutivos establecidos en la legislación y normatividad aplicable, emitidos por las autoridades federales, estatales o municipales según cada caso, con el fin de determinar la factibilidad y/o las condicionantes para el desarrollo de las actividades vinculadas al uso solicitado, pudiendo ser que dichos documentos deriven en la reclasificación del uso como NO PERMITIDO.

Los usos no permitidos son aquellos que por sus características presentan algún inconveniente para su localización en la zona, o bien contravengan lo dispuesto en las disposiciones en materia de ordenación y regulación del desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos, además de que su establecimiento sea perjudicial para su entorno.

Artículo 33.- Los predios actualmente ocupados por un uso distinto a lo establecido en el PMDU podrán mantener su uso actual, siempre y cuando, las características de aprovechamiento o utilización permanezcan; en caso de modificación de las condiciones de uso, el o los predios serán sujetos a las disposiciones de compatibilidad establecidas en el presente Programa.

CAPÍTULO II CRITERIOS Y RESTRICCIONES DE USO DE SUELO

Artículo 34.- La autorización de usos y destinos del suelo estará condicionada por los criterios que se establecen en el siguiente artículo, dependiendo del tipo de uso y que tienen como objetivo, garantizar la adecuada localización y características de los usos y actividades en los asentamientos humanos.

Artículo 35.- La autorización de usos habitacionales estará condicionada por los siguientes criterios:

- I. El uso habitacional solo será permitido en las zonas compatibles determinadas por el PMDU.
- II. Un lote o predio con uso habitacional no puede localizar otro uso o destino diferente a la vivienda, sin la autorización correspondiente; para lo cual es obligación que el propietario o poseedor del inmueble, realice las gestiones correspondientes ante la autoridad municipal, debiendo obtener la licencia o permiso expedido por la autoridad municipal correspondiente al uso, destino y/o actividad del que se trate.
- III. En las zonas de uso de suelo predominantemente habitacional se vigilará y se promoverá el establecimiento de otros usos, siempre y cuando estos no se contrapongan o afecten de manera directa o indirecta las características de la zona.

Artículo 36.- Cualquier uso habitacional deberá cumplir con las siguientes reglas de distanciamiento o colindancia medidos desde el punto más cercano entre lotes o predios:

- I. 100 metros respecto a industria no contaminante, talleres y almacenamientos.
- II. 200 metros respecto a industria contaminante y/o de alto impacto.
- III. 250 metros respecto a parques industriales.
- IV. 50 metros respecto a estaciones de policía.
- V. No se localizarán en zonas donde predomine uso industrial.
- VI. No se permite en colindancia de uso industrial y almacenamientos.
- VII. No se permite en colindancia de talleres.
- VIII. No se permite en colindancia de predios con antenas de telecomunicaciones.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- IX.** No se permite en colindancia con establecimientos que comercialicen bebidas alcohólicas.
- X.** No se permite en colindancia con establecimientos que comercialicen artificios pirotécnicos y explosivos.
- XI.** No se permite este uso en colindancia a estaciones de servicio, gasolineras y estaciones de autoconsumo, así como todo aquel que almacene y/o comercialice derivados del petróleo como principal actividad.
- XII.** No se permite en áreas que fueron cementerios.

Además, se deberá evitar su localización conforme a los siguientes supuestos:

- a) Zonas inundables.
- b) Terrenos con erosión severa.
- c) Zonas con peligro de deslizamientos del suelo y fallas geológicas o activas.
- d) Franjas de zonas federal paralelas a cuerpos de agua y humedales conforme a lo establecido en la normatividad en la materia.
- e) Suelos de recarga acuífera.
- f) Cuerpos de agua.
- g) Terrenos con arenas o gravas no consolidadas.
- h) Suelo sujeto a erosión hídrica.
- i) Zonas inestables ubicadas a menos de 500 metros lineales de cuevas
- j) Áreas de relleno provenientes de residuos industriales, químicos, contaminantes o de residuos sólidos en general.
- k) Dentro del derecho de vía de ductos o tuberías que conduzcan materiales peligrosos, así como de caminos y vías de ferrocarril por donde se transporten materiales peligrosos.
- l) Dentro del radio de afectación derivado de algún desastre químico causado por alguna fuga, derrame, explosión o incendio de industrias localizadas en la vecindad de este.
- m) Los que anteriormente hayan sido utilizados como depósitos de materiales corrosivos reactivos, explosivos, tóxicos, inflamables o infecciosos.
- n) Los que se localicen en yacimientos petrolíferos que permitan una explotación de estos o que presenten probabilidades de futuros aprovechamientos
- o) Se deben respetar los límites de influencia de campos de aviación según las regulaciones aplicables.

Adicionalmente el uso habitacional debe circunscribirse a las siguientes especificaciones, exceptuando los desarrollos inmobiliarios:

- i. El Uso Habitacional se permitirá en las Áreas Urbanizadas predominantemente habitacionales y Áreas Urbanizables, acorde a lo contenido en el PMDU.
- ii. Un lote o predio con uso habitacional no podrá ubicar o anexar un uso o destino del suelo diferente a la vivienda, a menos que cuente con el permiso

correspondiente; para lo cual el propietario o poseedor del inmueble, deberá gestionar y obtener la licencia o permiso expedida por la autoridad municipal correspondiente.

Artículo 37.- La autorización de uso para equipamiento urbano estará condicionada por los siguientes criterios:

- I. Todos los inmuebles y edificaciones destinadas a equipamiento urbano deberán cumplir con las siguientes reglas de distanciamiento o colindancia medidos desde el punto más cercano entre lotes o predios:
 - a) 100 metros lineales respecto a industria no contaminante, talleres y almacenamientos
 - b) 200 metros lineales respecto a industria contaminante y/o de alto impacto
 - c) 250 metros lineales respecto a parques industriales
 - d) No se localizarán en zonas donde predomine uso industrial o agropecuario
 - e) No se permite en colindancia de uso industrial y almacenamientos
 - f) No se permite en colindancia de talleres
 - g) No se permite en colindancia con establecimientos que comercialicen bebidas alcohólicas
 - h) No se permite en colindancia con establecimientos que comercialicen artificios pirotécnicos y explosivos
 - i) Equipamientos y servicios de educación, cultura, salud, asistencia social, abasto y culto no se localizarán en colindancia a estaciones de servicio, gasolineras y estaciones de autoconsumo, así como todo aquel que almacene y/o comercialice derivados del petróleo como principal actividad. Los equipamientos se ubicarán en las siguientes vialidades:
 - j) Plazas cívicas: vialidad primaria o secundaria
 - k) Jardín vecinal: vialidad secundaria o terciaria
 - l) Parque de barrio: vialidad, primaria, secundaria o terciaria
 - m) Parque urbano: carretera municipal o vialidad primaria
 - n) Módulo deportivo: vialidad secundaria o terciaria
 - o) Centro deportivo: vialidad, primaria, secundaria o terciaria
 - p) Unidad deportiva: carretera federal, estatal, municipal o vialidad primaria
 - q) Centro de salud: vialidad secundaria o terciaria (en el caso de las comisarías se podrá localizar en ejes carreteros de cualquier jurisdicción)
 - r) Unidad Médica Familiar: carretera municipal, vialidad primaria o secundaria
 - s) Hospitales especializados: carretera federal, estatal, municipal o vialidad primaria
 - t) Casa hogar para ancianos, centro de desarrollo comunitario, guardería y similares: vialidad primaria o secundaria
 - u) Mercado público: carretera municipal, vialidad primaria o secundaria
 - v) Escuelas de nivel preescolar y primaria: vialidad secundaria o terciaria

- w) Escuelas de nivel secundaria: carretera municipal, vialidad primaria o secundaria (en el caso de las comisarías se podrá localizar en ejes carreteros de cualquier jurisdicción)
- x) Escuelas de nivel medio superior: carretera municipal o vialidad primaria (en el caso de las comisarías se podrá localizar en ejes carreteros de cualquier jurisdicción)
- y) Escuelas de nivel superior: carretera federal, estatal, municipal o vialidad primaria
- z) Biblioteca: vialidad, primaria, secundaria o terciaria
- aa) Casa de la cultura, museo, teatro y similares: carretera municipal, vialidad, primaria o secundaria
- bb) Cementerio y basurero municipal: carretera municipal, estatal o federal
- cc) Comandancia de policía: vialidad secundaria, primaria o carretera municipal
- dd) Centro de Readaptación Social (CERESO): vialidad primaria, carreteras municipal, federal o estatal

Estos criterios también aplicarán para los servicios que por su naturaleza son equiparables al equipamiento urbano.

Artículo 38.- La autorización de uso para servicios estará condicionada por los siguientes criterios:

- I. Todos los inmuebles y edificaciones destinadas a la prestación de servicios deberán cumplir con las siguientes reglas de distanciamiento o colindancia medidos desde el punto más cercano entre predios:
 - a) 200 metros lineales respecto a industria contaminante y/o de alto impacto (excluye talleres y almacenamientos)
 - b) 250 metros lineales respecto a parques industriales (excluye talleres y almacenamientos)
 - c) No se localizarán en zonas donde predomine uso agropecuario
 - d) No se permite en colindancia de uso industrial (excluye talleres y almacenamientos)
 - e) No se permite en colindancia con establecimientos que comercialicen artificios pirotécnicos y explosivos (excluye talleres y almacenamientos)
 - f) Cuando el servicio tenga un almacén mayor a 500 m² de construcción, no podrán ubicarse a una distancia menor de 100 m² de una estación de servicio, gasolineras y estaciones de autoservicio o expendio de combustibles, medida entre los límites más cercanos de los predios
 - g) Las gasolineras no deberán localizarse en vialidad terciaria o secundaria, y en zonas donde predomine o se proyecte predominancia del uso habitacional
 - h) Las oficinas solo se permitirán en zonas donde no predomine o no se proyecte predominancia del uso habitacional, y en carreteras municipales y vialidades primarias
 - i) Los talleres solo se permitirán en zonas donde no predomine o no se proyecte predominancia del uso habitacional, y en carreteras municipales y vialidades primarias

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- j) Las bodegas o almacenamientos solo se permitirán en zonas donde no predomine o no se proyecte predominancia del uso habitacional, y en carreteras federales, estatales, municipales y vialidades primarias
- k) Los servicios de alto impacto solo se permitirán en zonas donde no predomine o no se proyecte predominancia del uso habitacional, y en carreteras federales, estatales, municipales y vialidades primarias
- l) Los servicios de mediano impacto solo se permitirán en carreteras municipales y vialidades primarias

Para garantizar la mixtura de uso de suelo y el acceso a bienes y servicios, en los asentamientos humanos debe existir un promedio de 0.5 m² por vivienda o 0.13 m² por habitante correspondiente a uso comercial o de servicios.

Artículo 39.- La autorización de uso para comercio estará condicionada por los siguientes criterios:

- I. Todos los inmuebles y edificaciones destinadas al comercio deberán cumplir con las siguientes reglas de distanciamiento o colindancia medidos desde el punto más cercano entre predios:
 - a) 200 metros lineales respecto a industria contaminante y/o de alto impacto (excluye talleres y almacenamientos)
 - b) 250 metros lineales respecto a parques industriales (excluye talleres y almacenamientos)
 - c) No se permite en colindancia de uso industrial (excluye talleres y almacenamientos)
 - d) Cuando el comercio tenga un almacén mayor a 500 m² de construcción, no podrán ubicarse a una distancia menor de 100 metros lineales de una Estación de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoservicio o expendio de combustibles, medida entre los límites más cercanos de los predios.
 - e) Los comercios de alto impacto solo se permitirán en zonas donde no predomine el uso habitacional, y en carreteras federales, estatales, municipales y vialidades primarias
 - f) Los comercios de mediano impacto solo se permitirán en carreteras municipales y vialidades primarias
 - g) No se permite el comercio de bebidas alcohólicas en establecimientos colindantes a vivienda y aquellos que ofrecen servicios de salud, educación, cultura y culto.

Para garantizar la mixtura de uso de suelo y el acceso a bienes y servicios, en los asentamientos humanos debe existir un promedio de 0.5 m² por vivienda o 0.13 m² por habitante correspondiente a uso comercial o de servicios.

- II. Adicionalmente, toda autorización para el uso de suelo comercial en el municipio deberá sujetarse a las siguientes condicionantes:
- a) Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar adjuntas hacia las colindancias
 - b) Contar con instalaciones sanitarias necesarias y propias de la actividad, para los empleados y para los usuarios
 - c) Contar con áreas específicas para la circulación de peatones
 - d) Contar con elementos de accesibilidad para personas con discapacidad
 - e) Disponer de medidas para almacenaje y disposición temporal de residuos sólidos no contaminantes;
 - f) Cumplir con las leyes y reglamentos aplicables a los giros que incluyan la venta de bebidas alcohólicas
 - g) No se permitirá disponer del uso de las áreas públicas anexas al área comercial
 - h) Para los predios que empleen cantidades de Gas L.P mayores a las de consumo habitacional requerirán la certificación por parte de una unidad de verificación avalada por la Secretaría de Energía y Minas
 - i) Cuando el comercio tenga un almacén mayor a 500 m² de construcción, no podrán ubicarse a una distancia menor de 100 metros lineales de una Estación de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoservicio o expendio de combustibles, medida entre los límites más cercanos de los predios.
- III. Los usos comerciales de bajo impacto se permitirán en las áreas habitacionales excepto cuando:
- a) El Comercio sea de bebidas alcohólicas, el cual no se podrá ubicar en zonas predominantemente habitacionales.
 - b) El Comercio sea de artificios pirotécnicos, explosivos, combustibles y/o derivados del petróleo de ningún tipo, el cual no se podrá ubicar en zonas predominantemente habitacionales.

Artículo 40.- La autorización de uso industrial estará condicionada por los siguientes criterios:

- I. Todos los inmuebles y edificaciones destinadas al uso industrial deberán cumplir con las siguientes reglas de distanciamiento o colindancia medidos desde el punto más cercano entre predios:
- a) No se permite uso industrial categorizado como de mediano y alto impacto en colindancia con uso habitacional (incluye desarrollos inmobiliarios tipo habitacional)
 - b) Los usos industriales de alto y mediano impacto se limitarán a las zonas industriales y zonas con predominancia de uso industrial o compatibles • No se permiten usos industriales de alto impacto y/o aquellos que generen tránsito pesado a una distancia menor a 200 metros lineales con respecto a usos habitacionales (incluye desarrollos

- inmobiliarios tipo habitacional); en el caso de parques industriales deberán localizarse a mínimo 250 metros lineales de la vivienda más cercana
- c) No se permiten áreas y/o usos industriales no contaminantes a menos de 100 metros lineales de cualquier uso habitacional (incluye desarrollos inmobiliarios tipo habitacional)
 - d) En caso de manejo industrial que implique Alto Riesgo, el establecimiento o complejo deberá situarse fuera del área urbanizada por asentamientos humanos, que establece el PMDU.
- II.** Adicionalmente los usos industriales deberán cumplir con las siguientes condicionantes:
- a) Contar con las instalaciones especiales que aminoren la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios
 - b) Disponer con sistemas que contribuyan al ahorro de energía y sean sostenibles
 - c) Disponer con los sistemas de tratamiento de desechos sólidos y tratamiento de aguas negras y en su caso tratamiento de sustancias especiales
 - d) Contar con facilidades para la accesibilidad de personas con discapacidad
 - e) Contar con estacionamiento y área de maniobras de acuerdo con la normatividad aplicable; Disponer de medidas para almacenaje y disposición temporal de residuos sólidos, cumpliendo con las normas de tratamiento aplicables
 - f) Las instalaciones deberán contar con facilidades de acceso para los cuerpos de seguridad, con señalizaciones de protección civil y programa de seguridad
 - g) No se permitirá disponer desechos sólidos y descargas de aguas residuales generadas, directamente a cuerpos de agua subterráneos, sin el tratamiento adecuado que establezca la normatividad correspondiente
 - h) El confinamiento de desechos industriales, tóxicos y biológicos infecciosos se hará conforme a la normatividad correspondiente
 - i) Presentar el Dictamen favorable de Estudio de Riesgo autorizado por instancia municipal correspondiente
 - j) No se permitirán Usos Industriales en las áreas habitacionales.
 - k) No se permitirán Usos Industriales que generen tránsito pesado a una distancia de menor a 200 metros lineales con respecto a Usos Habitacionales (incluye Desarrollos Inmobiliarios Tipo Habitacional)
- III.** Los parques industriales deberán cumplir con las siguientes disposiciones:
- a) Disponer con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios
 - b) Contar con elementos para la accesibilidad de personas con discapacidad
 - c) Disponer con áreas de maniobras de vehículos de carga, y estacionamiento de acuerdo con la normativa aplicable

- d) Contar con facilidades de acceso para los cuerpos de seguridad, con señalizaciones de protección civil y programa de seguridad
- e) Disponer de servicios sanitarios para empleados y visitantes de acuerdo con la normativa aplicable;
- f) Separarse de las zonas predominantemente habitacionales por vialidades o franjas verdes de amortiguamiento, según lo establecido para las Áreas de Amortiguamiento Industrial del PMDU.
- g) En caso de manejo industrial que implique Alto Riesgo, el Parque deberá situarse fuera del Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, que establece el PMDU.
- h) Disponer de medidas para almacenaje y disposición temporal de residuos sólidos, cumpliendo con las normas de tratamiento aplicables
- i) Incorporar sistemas sostenibles para el ahorro y usos eficiente de energía y tratamiento de desechos
- j) Presentar Dictamen favorable de Estudio de Riesgo autorizado por la autoridad municipal correspondiente
- k) Presentar Estudio de Impacto Ambiental autorizado por la dependencia correspondiente
- l) Los parques Industriales deberán ubicarse a un mínimo de 250 metros lineales del límite de la última vivienda a su alrededor.

CAPÍTULO III

ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL

Artículo 41.- El dimensionamiento de las Áreas de Amortiguamiento Industrial, que se hubiera definido antes del presente PMDU será respetado. En caso de las Áreas Industriales (AI) establecidas anteriores a la puesta en vigencia del PMDU, se define como recomendable el siguiente dimensionamiento 50 metros lineales desde el límite del predio hacia el interior del Área Industrial, para cualquier caso no contemplado.

Artículo 42.- Para las Áreas Industriales proyectadas a partir de 2024 en el PMDU y aquellas establecidas a partir de dicho año, se deberán de crear obligatoriamente las Áreas de Amortiguamiento Industrial de forma perimetral al interior del predio delimitando 50 metros lineales desde su límite hacia el interior del Área Industrial. Las áreas de amortiguamiento se localizarán siempre al interior del predio o polígono con uso industrial.

CAPÍTULO IV

LINEAMIENTOS RESPECTO A ÁREAS VERDES.

Artículo 43.- En áreas ajardinadas de los asentamientos humanos se debe contar, como mínimo, con un árbol o planta resistente al clima de cuando menos 1.80 metros de altura por cada 50 m²

de espacio público y a cada 15 metros lineales en cada una de las banquetas o aceras. El diseño de áreas verdes se debe basar en los lineamientos que establezca la normatividad vigente.

El riego de las áreas verdes debe realizarse mediante la captura y almacenaje del agua de lluvia, en su caso, y el reciclado del agua residual tratada conforme a la normatividad vigente para ser usadas y operadas para este fin con un sistema aprobado por la autoridad. Se debe minimizar el uso de agua potable y de camiones cisterna o pipas para el riego de las áreas verdes mencionadas.

Se permitirá la utilización de tecnologías amigables con entorno ambiental, tales como azoteas verdes y/o jardines verticales, que contribuyan a aumentar la superficie verde y contribuyan a crear microclimas favorables a los entornos habitables.

Las áreas que de acuerdo con la normatividad aplicable al municipio los fraccionadores deban de entregar al Municipio se destinarán a áreas verdes urbana, las cuales no podrán ser residuales, ni estar ubicadas en áreas inundables, de riesgo o peligro, o con accidentes topográficos, no se incluirán en esta superficie, las áreas ajardinadas que conformen parte de las vialidades del fraccionamiento.

Artículo 44.- Los lotes o predios en los que se encuentre cobertura forestal con especies endémicas o nativas de importancia ecológica y por sus servicios ecosistémicos, así como aquellos predios que colinden o sean atravesados por escurrimientos superficiales o tengan presencia de especies protegidas por la NOM-059-SEMANART-2010, deberán de sujetar el proyecto arquitectónico y/o paisajístico a la opinión de las autoridades federales, estatales y municipales, según sea el ámbito de su competencia, así como a la presentación de estudios considerados en las leyes y reglamentos y normas en materia ambiental, del mismo modo es aplicable para las obras consideradas para urbanización, tales como vialidades y redes de infraestructura para servicios urbanos.

CAPÍTULO V

NORMAS PARA LA DENSIFICACIÓN DEL USO DE SUELO E INTENSIDAD

Artículo 45.- Las normas para la densificación y establecimiento de los coeficientes de ocupación del suelo serán conforme lo establece la tabla establecida en este artículo, en ella se describen las densidades y el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de las zonificación secundaria, en el caso de la superficie restante respecto al COS (superficie total – COS) deberá ser superficie ajardinada con pasto, arbustos y/o árboles, cuya superficie deberá estar libre de cualquier cubierta o techo construido; dentro de la superficie del COS se considera toda la superficie

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

correspondiente a la edificación a nivel planta, incluyendo albercas, pasillos y otras superficies construidas o pavimentadas, con o sin techo.

Se establecen los siguientes parámetros de densidad poblacional:

- Densidad Alta: 60 a 80 viv/ha = 180 a 240 hab/ha
- Densidad Media: 40 a 60 viv/ha = 120 a 180 hab/ha
- Densidad Baja: 20 a 40 viv/ha = 60 a 120 hab/ha
- Densidad Muy Baja = Menos de 20 viv/ha = Menos de 60 hab/ha

*Promedio 4 hab/viv

La Tabla de densidad y coeficientes de ocupación de suelo a aplicarse a los inmuebles y predios de acuerdo con lo establecido en el presente artículo, es la siguiente:

Tabla Densidad y coeficientes de ocupación de suelo.

Zona secundaria	Principal vocación	Localidad o unidad geográfica específica	COS	Altura máxima (pisos)	Densidad poblacional máxima permitida
Zona de uso mixto tipo 1 (ZUM01)	Habitacional	General	70%	5 pisos	Progreso: Media Chicxulub: Media Chelem: Baja Chuburná: Baja Campestre Flamboyanes: Media Paraíso: Baja San Ignacio: Baja
Zona de uso mixto Tipo 2 (ZUM02)	Habitacional y comercial	Progreso Chelem Chuburná	70%	5 pisos	
Zona de Uso Mixto Tipo 3 (ZUM03)	Habitacional veraniego y turístico	Progreso Chicxulub	70%	5 pisos (uso habitacional)	
			60%	6 a 10 pisos (uso no habitacional o mixto con habitacional)	
Zona de Uso Mixto Tipo 4 (ZUM04)	Habitacional popular y comercial	Progreso Chicxulub Chuburná Campestre Flamboyanes Paraíso San Ignacio	70%	5 pisos	
Zona de Uso Mixto Tipo 5 (ZUM05)	Habitacional veraniego	Chelem Chuburná	70%	5 pisos	

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Zona secundaria	Principal vocación	Localidad o unidad geográfica específica	COS	Altura máxima (pisos)	Densidad poblacional máxima permitida
Zona de Uso Mixto Tipo 6 (ZUM06)	Habitacional veraniego y turístico	Chicxulub	30%	5 pisos	
Zona de Uso Mixto Tipo 7 (ZUM07)	Comercial-Servicios-Turístico	San Ignacio	70%	5 pisos	No aplica
Zona de Uso Mixto tipo 8 (ZUM08)	Habitacional: nuevo asentamiento	General	70%	5 pisos	Alta
Zona de uso mixto tipo 9 (ZUM09)	Industrial	General	60%	10 pisos	No aplica
Zona de Uso Mixto Turística Tipo 1 (ZUT01)	Comercial-Servicios-Turístico	Progreso Chicxulub	70%	5 pisos (uso habitacional)	Muy baja
		Chelem	60%	6 a 10 pisos (uso no habitacional o mixto con habitacional)	Muy baja
Zona de Uso Mixto Turística Tipo 2 (ZUT02)	Comercial-Turístico	Chelem Chuburná Chelem	70%	5 pisos	Muy baja
Zona Centro Tipo 1 (ZCT01)	Comercial, servicios y equipamientos	Progreso Chicxulub	70%	5 pisos	Muy baja
Zona Centro Tipo 2 (ZCT02)	Comercial, servicios y equipamientos	Campestre Flamboyanes Paraíso Chuburná	70%	5 pisos	Muy baja
Zona Influencia de la Ciénega (ZIC)	Habitacional	Progreso Chicxulub Chelem Chuburná	60%	2 pisos	Muy baja
Zona de Equipamientos (ZEQ)	Equipamientos y servicios	General	70%	5 pisos	No aplica
Zona Recreativa (ZRE)	Servicios portuarios	Progreso	60%	3 pisos	Muy baja
Zona Industrial (ZIN)	Industrial	Progreso San Ignacio Paraíso	60%	5 pisos	No aplica
Zona Industrial Logística (ZIL)	Industrial	Paraíso Campestre Flamboyanes	60%	5 pisos	No aplica

Zona secundaria	Principal vocación	Localidad o unidad geográfica específica	COS	Altura máxima (pisos)	Densidad poblacional máxima permitida
Zona Patrimonial (ZPA)	Servicios	San Ignacio	60%	2 pisos	Muy baja
Área Urbanizable Industrial	Industrial	General	60%	10 pisos	No aplica
En las demás zonas y áreas de la Zonificación Primaria ver disposiciones que aplican ordenamientos específicos o autorizaciones emitidas previo a la entrada en vigor del PMDU, o bien, por la naturaleza de la zona, no le aplican este tipo de disposiciones. En los proyectos localizados en CORREDORES REGIONALES DE USO MIXTO, CORREDOR LOCAL DE USO MIXTO, CORREDOR URBANO DE USO MIXTO y ÁREA PRIORITARIA DE VIVIENDA SOCIAL, se podrá incrementar hasta un piso respecto al máximo permitido, siempre y cuando, se promueva uso mixto con habitacional, idealmente siendo los primeros niveles destinados a usos no habitacionales compatibles con vivienda (a excepción de aquellas zonas no se permita la vivienda).					

Artículo 46.- Todo incremento de densidad por encima de lo permitido deberá justificarse con base a un Estudio de Impacto Urbano, que deberá comprobar lo siguiente:

- I. Suficiente cobertura de servicios urbanos y equipamiento (como mínimo energía eléctrica, agua potable, transporte público, educación y salud básico), y bajo impacto a los sistemas urbanos preexistentes
- II. Adecuada capacidad de la infraestructura instalada y bajo impacto a los sistemas urbanos preexistentes
- III. Bajo impacto ambiental y capacidad natural del suelo

Asimismo, la autoridad determinará las medidas de mitigación o compensación derivadas de los potenciales impactos urbanos o ambientales del incremento de densidad a cargo del particular interesado en el desarrollo del proyecto.

Artículo 47.- Serán consideradas las siguientes excepciones conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY):

- I. Las construcciones en la barra arenosa de tipo habitacional, turístico, comercial y de servicios deberán sujetarse al procedimiento del cálculo de la capacidad de carga que establece el POETCY, se podrá exceptuar los resultados en los lotes o predios cuya capacidad de carga sea menor que el resultado del estudio de contexto. Las construcciones se apegarán a los reglamentos de construcción municipales, en su caso. En paisajes fuera de la barra arenosa, los desarrollos de tipo habitacional, turístico, comercial y de servicios no requerirán del análisis referido. En todos los casos se requerirán evaluaciones de impacto ambiental.

- II. La altura máxima de los edificios construidos en la barra arenosa dentro del área que resulte del estudio de capacidad de carga determinada por lo estudios que establece el POETCY será equivalente a la que determine el número máximo de lotes unifamiliares que pudiera establecerse en todo el lote o predio. Se tomará como base para este cálculo lotes con una superficie mínima de 300 m² y las restricciones por concepto de vialidades o circulaciones y áreas de destino o áreas comunes.

CAPÍTULO VI NORMAS GENERALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 48.- Las Normas Generales de Ordenamiento Territorial regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones. Dichas normas están contenidas en el PMDU, donde se mencionan a detalle los siguientes temas:

- I. Regulaciones costeras
- II. Imagen urbana
- III. Derechos adquiridos y cambios de uso de suelo.
- IV. Estudio de impacto urbano
- V. Sistemas de agua potable y drenaje
- VI. Zonas de riesgo y prevención de desastres
- VII. Áreas No Urbanizables con fines de conservación
- VIII. Zonas de Conservación Patrimonial.
- IX. Prioridades de crecimiento urbano.
- X. En materia de regularización territorial y uso de suelo
- XI. Diseño urbano
- XII. Instrumentos de regulación territorial
- XIII. Cambio de uso de suelo
- XIV. Vivienda adecuada
- XV. Red vial primaria en áreas urbanizables
- XVI. Manejo de residuos sólidos
- XVII. Extracción y utilización de materiales para construcción
- XVIII. Lotes o Predios registrados catastralmente fuera de la superficie municipal

TÍTULO IV

CAPÍTULO I DE LAS RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS

Artículo 49.- Son obligaciones de las personas servidoras públicas municipales, en el ejercicio de sus funciones, las siguientes:

- I. Atender solicitudes o celebrar contratos o convenios en cumplimiento de lo dispuesto en esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial y las resoluciones administrativas que de ellos se deriven.
- II. Mantener en reserva o de manera confidencial la información relativa a los asuntos que conozcan y por ningún motivo, utilizarla en beneficio propio.
- III. Abstenerse de exigir, a título de cooperación o colaboración u otra finalidad semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole adicional a los derechos que se causen por el servicio, para el trámite de los asuntos a su cargo.
- IV. Cumplir con la obligación de proporcionar los informes que la autoridad competente solicite, en términos del reglamento de la ley y de la normativa municipal que corresponda, sin incurrir en falsedad o realizarlo de manera extemporánea.
- V. Abstenerse de expedir constancias, certificaciones, autorizaciones o permisos, licencias, así como celebrar contratos, convenios y otros actos administrativos que contravengan esta ley, su reglamento y otras disposiciones aplicables.
- VI. Abstenerse de expedir constancias, certificaciones, autorizaciones o permisos, licencias y otros actos administrativos que no estén previstos en esta ley, su reglamento, los reglamentos municipales y otras disposiciones aplicables.
- VII. Gestionar la inscripción de los instrumentos de planeación territorial que corresponda en los términos previstos en esta ley.
- VIII. Las demás que establezcan la Ley y su reglamento.

El incumplimiento a las obligaciones contenidas en este artículo, así como en la Ley General, en la Ley y su reglamento, por parte de las personas servidoras públicas será sancionado en términos de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Yucatán.

Lo anterior sin perjuicio de las sanciones de tipo penal en que puedan incurrir.

TÍTULO V DEL RECURSO DE REVISIÓN

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Artículo 50.- Los actos o resoluciones de la autoridad municipal dictados en contravención a la Ley, al presente Reglamento y/o al Programa y/o Programas Parciales podrán ser impugnados por los interesados afectados mediante el recurso de revisión. El recurso de revisión se interpondrá ante la autoridad que haya emitido el acto o la resolución administrativa.

El procedimiento y la forma para interponer el recurso de revisión se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Acuerdo entrará en vigor a los ciento veinte días siguientes al de su publicación en la Gaceta Municipal de Progreso, Yucatán.

SEGUNDO. Con la entrada en vigor del presente Acuerdo se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se contrapongan al contenido del mismo.

TERCERO. Las autorizaciones de usos del suelo, emitidas con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, de los programas de desarrollo urbano y declaratorias, podrán continuar en los términos que fueron concedidas.

CUARTO. El Cabildo del H. Ayuntamiento de Progreso deberá realizar las adecuaciones normativas que se deriven del presente Acuerdo dentro de los noventa días posteriores contados al de su aprobación.

DADO EN EL SALÓN DE “LOS PRESIDENTES MUNICIPALES” DEL PALACIO MUNICIPAL, RECINTO OFICIAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE PROGRESO, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS.

ATENTAMENTE

(RÚBRICA)

Ing. Erik José Rihani González
Presidente Municipal

(RÚBRICA)

Ing. José Efraín Escalante Domínguez
Secretario Municipal

ACUERDO POR EL CUAL SE EXPIDE EL “REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA Y ANUNCIOS PUBLICITARIOS DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN”.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Municipio de Progreso, Yucatán, se distingue como un punto estratégico de desarrollo económico, turístico y sociocultural en la entidad. Su condición de puerto, sumada a la riqueza de sus zonas naturales, sus espacios públicos y su valioso patrimonio arquitectónico e histórico, exige una regulación integral que garantice un crecimiento urbano ordenado, armónico y sostenible.

Durante años, la dinámica urbana y el crecimiento comercial han generado fenómenos como la contaminación visual, la saturación de elementos publicitarios en la vía pública, el deterioro del paisaje natural costero y la alteración de inmuebles con valor patrimonial. Esta problemática afecta directamente la percepción de la imagen municipal, demerita la calidad de vida de sus habitantes y menoscaba el atractivo de la localidad ante el turismo nacional e internacional.

En este contexto, el H. Ayuntamiento de Progreso requiere de un instrumento jurídico moderno, claro y eficaz que armonice el libre ejercicio de las actividades productivas, comerciales y de publicidad con el derecho de la ciudadanía a disfrutar de un entorno urbano limpio, seguro, accesible y visualmente de calidad.

Dicho instrumento deberá contemplar la tutela de diversos derechos humanos fundamentalmente interconectados, reconocidos en los artículos 1º y 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en tratados internacionales ratificados por el Estado Mexicano:

- Derecho a un Medio Ambiente Sano y a la Salud: El artículo 4º, párrafo quinto constitucional consagra el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. Un entorno saturado de contaminación visual, luminosa o física vulnera este derecho, impactando de manera negativa el bienestar psicológico y la salud de la población.
- Derecho a la movilidad: El derecho a disfrutar de ciudades y asentamientos humanos accesibles, seguros, resilientes y sostenibles —alineado con la Agenda 2030 (Objetivo de Desarrollo Sostenible 11) y la Nueva Agenda Urbana de la ONU— exige salvaguardar el libre tránsito peatonal, la accesibilidad universal y la integridad del paisaje urbano.

- Derecho al Disfrute del Patrimonio Cultural: La protección del patrimonio histórico y arquitectónico preserva la memoria colectiva y la identidad cultural de los habitantes del puerto.

Por lo anterior, y en pleno ejercicio de nuestras atribuciones constitucionales, se somete a consideración de este cuerpo colegiado la expedición del Reglamento de Imagen Urbana y Anuncios Publicitarios del Municipio de Progreso, Yucatán, sustentado en los siguientes ejes fundamentales:

- **Protección del Patrimonio Histórico, Turístico y Natural:**

Se delimitan las zonas de identidad municipal —como el Primer Cuadrante, la Zona Turística (Malecón Tradicional e Internacional), la Zona Comercial y los Sitios Históricos— con el objeto de preservar las fachadas patrimoniales, la vegetación local y los frentes de mar y cuerpos de agua, evitando invasiones o intervenciones que vulneren la esencia arquitectónica y ambiental del puerto.

- **Ordenamiento de la Publicidad y los Anuncios:**

Se establece un catálogo de clasificaciones, especificaciones técnicas, límites dimensionales y restricciones de ubicación para todo tipo de anuncios (desde los denominativos hasta los electrónicos o figurativos). Con ello se prohíbe la colocación de estructuras en azoteas y el uso desmedido de colores o luminosidad que ocasionen contaminación visual o pongan en riesgo el tránsito peatonal y vehicular.

- **Responsabilidad Técnica y Seguridad:**

Se regula la figura de los Peritos en Construcción Municipal y Peritos Corresponsables por Especialidad, asegurando que la instalación de elementos en el espacio público cumpla con estrictas memorias de cálculo, normas de seguridad y resistencia a vientos, garantizando la integridad física de las personas y sus bienes.

- **Coordinación Institucional y Participación Ciudadana:**

Se formaliza la integración y funciones de la Comisión de Protección de la Imagen Urbana del Municipio de Progreso, como un órgano consultivo colegiado con representación técnica, empresarial y social. Asimismo, se abre el canal de la denuncia popular para facultar a la ciudadanía a colaborar activamente en el cuidado del entorno.

- **Certeza Jurídica, Inspección y Procedimiento Administrativo:**

Se establecen los requisitos para la obtención y refrendo de licencias o permisos, determinando las facultades de las dependencias municipales y dotando a la autoridad de facultades de inspección, medidas preventivas, clausuras y sanciones claras, garantizando a los administrados el debido proceso y los medios de impugnación procedentes.

En ese sentido, la expedición de este ordenamiento responde a una necesidad pública e interés social prioritario: salvaguardar el legado cultural del municipio, proteger su biodiversidad y dotar a Progreso de una imagen urbana ordenada y vanguardista.

Teniendo en consideración lo expuesto, se somete a este Cabildo, la propuesta de Acuerdo por el cual se expide el Reglamento de Imagen Urbana y Anuncios Publicitarios del Municipio de Progreso, Yucatán, de conformidad con lo establecido en los artículos 115, fracción II, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 79 de la Constitución local; 40, 41, inciso A, fracción III, y 77 de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, mismo que es del tenor literal siguiente:

ACUERDO

ARTÍCULO PRIMERO. El Honorable Ayuntamiento de Progreso, Yucatán aprueba expedir el “Reglamento de Imagen Urbana y Anuncios Publicitarios del Municipio de Progreso, Yucatán”, como un ordenamiento de observancia general en el ámbito territorial municipal. Lo anterior, en términos de lo dispuesto en el documento adjunto al presente Acuerdo.

ARTÍCULO SEGUNDO. El “Reglamento de Imagen Urbana y Anuncios Publicitarios del Municipio de Progreso, Yucatán” entrará en vigor a los ciento veinte días siguientes al de su publicación en la Gaceta Municipal de Progreso, Yucatán, quedando sin efectos todas aquellas disposiciones reglamentarias y administrativas de igual o menor rango, que se opongan a lo establecido en el ordenamiento aprobado.

Se exceptúa de lo anterior, lo dispuesto en el artículo 6, relativo a la instalación de la Comisión de Protección de la Imagen Urbana del Municipio de Progreso, la cual deberá formalizarse en un plazo no mayor a treinta días, contados a partir de la publicación de este ordenamiento.

ARTÍCULO TERCERO. Se instruye a la Secretaría Municipal para que, en el ámbito de sus atribuciones, informe al H. Congreso del Estado, lo relativo al artículo primero de este Acuerdo, en un plazo no mayor a los quince días hábiles siguientes al de su publicación en la Gaceta Municipal, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 40, párrafo segundo, de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán.

ARTÍCULO CUARTO. Notifíquese a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la Dirección de Servicios Públicos, la Dirección de Protección Civil, la Dirección De Transporte y Movilidad Urbana; así como a las demás dependencias municipales competentes para que, en el ámbito de sus atribuciones realicen las acciones necesarias para la correcta implementación y cumplimiento del reglamento referido en el artículo primero de este Acuerdo.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Este Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación por el Honorable Cabildo del municipio de Progreso, Yucatán.

ARTÍCULO SEGUNDO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal, órgano oficial del H. Ayuntamiento del municipio de Progreso, Yucatán, para los fines correspondientes.

Dado en el Salón de “Los Presidentes Municipales” del Palacio Municipal, recinto oficial del H. Ayuntamiento de Progreso, a los cuatro días del mes de agosto del año dos mil veintiséis.

ATENTAMENTE

(RÚBRICA)

Ing. Erik José Rihani González
Presidente Municipal del Honorable
Ayuntamiento de Progreso, Yucatán

(RÚBRICA)

Ing. José Efraín Escalante Domínguez
Secretario Municipal del Honorable
Ayuntamiento de Progreso, Yucatán

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

CIUDADANO INGENIERO ERIK JOSÉ RIHANI GONZÁLEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PROGRESO; A LAS Y LOS HABITANTES DEL MISMO, LES HAGO SABER,

Que el H. Ayuntamiento que presido, en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha cuatro de agosto del año dos mil veintiséis, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 76 y 79 de la Constitución Política del Estado de Yucatán; 2, 40, 41, inciso A, fracción III, 55, fracciones I, II y XV, 56, fracciones I, II y VIII, 77, 78, 79 y 194 la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán; así como en el artículo 16 del Reglamento de la Administración Pública, y el artículo 44 del Bando de Policía y Gobierno, ambos ordenamientos del Municipio de Progreso, Yucatán, aprobó el siguiente:

REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA Y ANUNCIOS PUBLICITARIOS DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN.

TÍTULO I

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Las disposiciones contenidas en este reglamento son de orden público, interés social y observancia general, y normarán los elementos que integran la imagen urbana de la ciudad y puerto de Progreso, Yucatán, entendiéndose como tal: la conservación y preservación de edificaciones e inmuebles históricos, plazas, parques, vialidades, ornato y vegetación, así como la colocación de anuncios de todo tipo, del mobiliario urbano y cualquier elemento que defina un estilo arquitectónico; siendo el objeto principal establecer las atribuciones y obligaciones que corresponden al Ayuntamiento de Progreso, Yucatán y asimismo el cumplimiento de las obligaciones que tienen los propietarios, usufructuarios o poseedores de los bienes inmuebles de mantener en forma continua, uniforme, regular y permanente la limpieza y conservación de sus bienes, ya sea por ser históricos, por su antigüedad, por tradición, usos y costumbres o por encontrarse ubicados en los cuadrantes que este propio Reglamento del Municipio de Progreso, Yucatán establece.

Artículo 2.- El presente Reglamento establece los lineamientos generales que la Dirección debe considerar para llevar a cabo el adecuado ordenamiento, protección, conservación y cualquier otra actividad de gobierno con respecto a la limpieza y conservación de su imagen urbana, a nivel

municipal en los cuadrantes establecidos de sus zonas urbanas y naturales como por ejemplo, entre otros: sus edificios históricos, playas, reservas ecológicas, paisaje urbano y ambiental, zonas industriales, comerciales, etcétera. La definición específica de sus objetivos es:

- I. Proteger, conservar y mejorar la imagen visual y el carácter Turístico-Portuario del Municipio de Progreso, Yucatán mediante la aplicación de las normas y criterios que se expresan en este Reglamento;
- II. Establecer la competencia y en su caso concurrencia de los organismos oficiales, descentralizados o privados que deban aplicar las normas de este Reglamento;
- III. Asegurar que las actividades socioculturales, construcciones y la publicidad producidas en el municipio, sean planeadas, dosificadas, diseñadas y ubicadas en la forma y en los sitios dispuestos y que no representen daño alguno a la población;
- IV. Coadyuvar a que la imagen del Municipio ofrezca una imagen urbana ordenada, clara, limpia y libre de elementos que la deterioren visualmente;
- V. Regular la colocación, ubicación distribución y uso de anuncios, publicidad y similares que sean percibidos desde la vía pública, así como su mantenimiento, modificación, ampliación, iluminación, reposición, reubicación y retiro;
- VI. Salvaguardar la imagen visual del Municipio, protegiendo la calidad del paisaje urbano y natural de sus playas;
- VII. Proteger el Legado Histórico y Artístico, así como los sitios y vialidades patrimoniales del Municipio; y
- VIII. Prevenir daños a las personas y sus bienes, afectaciones a terceros, vía pública, mobiliario urbano, servicios públicos, espacios y edificios públicos en relación con intervenciones de carácter público o privado.

Artículo 3.-La aplicación y ejecución de sanciones de este Reglamento corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Progreso, Yucatán, por conducto de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, la Dirección de Servicios Públicos, la Dirección de Protección Civil, la Dirección de Transporte y Movilidad, y demás servidores públicos que se indiquen en el presente Reglamento y en los ordenamientos legales aplicables de acuerdo al ámbito de sus atribuciones.

Artículo 4.-La Dirección tendrá las siguientes facultades y atribuciones en materia de imagen urbana:

- I. Recibir las solicitudes, tramitar, expedir y revocar en su caso las autorizaciones y permisos específicos para obras y acciones de imagen urbana, a que se refiere el presente reglamento.
- II. Determinar las zonas y las edificaciones en las que únicamente se permita la conservación de inmuebles.
- III. Ordenar la inspección de obras y acciones relativas a la imagen urbana para verificar el cumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente reglamento.
- IV. Ordenar la suspensión de las obras y acciones relativas a la imagen urbana que no cuenten con la debida autorización o que infrinjan el presente reglamento
- V. Aplicar y/o ejecutar las medidas necesarias para el cumplimiento de este ordenamiento y en su caso, sancionar las infracciones cometidas al mismo.
- VI. Solicitar el auxilio de la fuerza pública, cuando fuere necesario para el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento.
- VII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de este reglamento, las que le confiera el Ayuntamiento y los demás ordenamientos legales vigentes.

El Ayuntamiento podrá convocar a la iniciativa privada, a las instituciones y asociaciones particulares, así como a los gobiernos federal y estatal a fin de conversar sobre la preservación y mantenimiento de la imagen urbana.

CAPÍTULO II DEFINICIONES

Artículo 5.- Para los efectos de este reglamento se entenderá por:

- I. **ACERA O BANQUETA.-** Orilla de la calle o de la vía pública, situada junto al paramento de las construcciones, destinada al tránsito de los peatones y construida con pavimento adecuado para ello.
- II. **ACOTAMIENTO.-** El área reservada que se deja entre el límite externo de una vía pública pavimentada que no puede ser utilizada para otros fines y el límite exterior de los lotes o predios.
- III. **ADECUACIÓN.-** Relación de correspondencia que debe existir entre las características de un elemento arquitectónico o urbano con las necesidades de servicio y espaciales.
- IV. **ALINEAMIENTO.-** Es el límite de un lote o predio con la vía pública existente o en proyecto. Línea vertical u horizontal a la que se ajustan o deberán ajustarse los elementos urbanos y arquitectónicos.
- V. **ALTERACIONES.-** Se refieren a las transformaciones o modificaciones en los elementos, en el entorno o características de un monumento, inmueble o espacio público en

detrimento de su esencia o condición producto de las adaptaciones a los diversos usos durante su vida útil.

- VI. **ALTURA.-** Distancia vertical desde el nivel del suelo y el límite exterior de los lotes o predios, la calle, la fachada y/o techo del edificio, según sea aplicable, medirla hasta el punto más alto del señalamiento y/o anuncio.
- VII. **AMPLIACIÓN DE ANUNCIO.-** Se entiende que existe ampliación de un anuncio cuando se aumente la superficie autorizada.
- VIII. **ANDADOR.-** Pasillo o camino de circulación ubicado en los espacios abiertos, predominantemente peatonal, que sirve para comunicar diferentes áreas o inmuebles, en algunos casos con un ancho suficiente para permitir el paso restringido de vehículos de emergencia o de servicios a baja velocidad.
- IX. **ANUNCIO.-** Todo elemento que contiene y transmite información, comunica o publicita, indica, señala, expresa, muestra o difunde al público, cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de productos y bienes, con la prestación de servicios y el ejercicio lícito de actividades profesionales, cívicas, políticas, industriales, culturales, mercantiles, etc.
- X. **ÁREAS VERDES.-** Superficies de terreno provistas de vegetación, jardines, árboles, generalmente de uso público.
- XI. **AUDIENCIA.-** Acto por intermedio del cual una autoridad federal o municipal, en funciones, escucha a las partes o recibe las pruebas.
- XII. **AYUNTAMIENTO.-** La Administración Pública Municipal.
- XIII. **BALCÓN.-** Plataforma saliente al exterior de las fachadas, generalmente al mismo nivel de los pisos interiores, protegida por un antepecho ciego, una balaustrada o una barandilla.
- XIV. **BALDÍO.-** Lote o parcela urbana o fracción de ellos con o sin construcción, sin uso específico y que se encuentra deshabitado. Acorde a las necesidades del interesado y con base en lo establecido en el dictamen de usos y destinos específicos correspondiente, deberá atender los criterios de integración a la imagen urbana que sean marcados por la Dirección y la Comisión, además de lo previsto en este Reglamento.
- XV. **BARDA.-** Muro hecho de cualquier material perdurable, que delimita un espacio abierto o un lote o predio.
- XVI. **BASAMENTO.-** Cuerpo inferior de un edificio sobre el que desplantan los demás elementos de la estructura.
- XVII. **BIEN.-** Todo objeto de propiedad privada o del dominio público que satisface necesidades materiales o culturales del hombre.

- XVIII. BIEN CULTURAL.-** Objeto de valor histórico, artístico, científico o técnico que contribuye al fomento o enriquecimiento de la cultura humana.
- XIX. BIEN INMUEBLE.-** El que no puede trasladarse de un sitio a otro sin alterar sus cualidades o las del medio en que se encuentra; se considera parte de él, tanto el mobiliario que le pertenece como los demás elementos que determinan su imagen arquitectónica.
- XX. BIEN MUEBLE.-** El que puede trasladarse de un sitio a otro sin perjuicio de sus cualidades o de las del medio en que se encuentra.
- XXI. BIEN PATRIMONIAL.-** Mueble o inmueble que constituye una herencia espiritual o intelectual para la comunidad.
- XXII. CALLE.-** Espacio urbano de uso público, destinado al tránsito de vehículos o peatones. Cada una de las franjas verticales que, junto con los cuerpos horizontales permite esquematizar una fachada o retablo para facilitar su descripción o estudio.
- XXIII. CATÁLOGO.-** Documentación que contiene el registro sistematizado de objetos, bienes muebles o inmuebles, describiendo sus características con fines determinados de exhibición o promoción.
- XXIV. CATÁLOGO DE OFERTAS.-** Es un folleto o pliego suelto con ilustraciones a color y gráficas para ilustrar lo que se explica en un texto publicitario que promociona directamente uno o varios productos u ofertas de una compañía o tienda departamental;
- XXV. CARTEL.-** Papel o lámina rotulada o impreso con letras, palabras, frases, dibujos, signos, etc., destinados a la difusión de mensajes al público
- XXVI. CONSOLIDAR.-** A las acciones necesarias, reparación de una construcción o elemento arquitectónico para detener el proceso de deterioro de los componentes del inmueble que puedan afectar su firmeza o estabilidad.
- XXVII. CONTAMINACIÓN VISUAL.-** Al fenómeno mediante el cual se ocasionan impactos negativos importantes en la percepción visual, por la distorsión o cualquier forma de alteración del entorno natural, histórico y urbano de la Ciudad de Progreso y el Municipio, que deteriore la calidad de vida de las personas y demerite la calidad del espacio.
- XXVIII. CONTRAFUERTE.-** Elemento arquitectónico construido en saliente del muro para apuntalarlo o reforzarlo.
- XXIX. CORNISA.-** Elemento arquitectónico en voladizo que corona la fachada de un edificio o de un cuerpo con el fin de protegerlo de los escurrimientos pluviales.
- XXX. CÚPULA.-** Bóveda que un edificio o parte de él; generalmente es de forma esférica y se levanta sobre una planta circular, cuadrangular, hexagonal, octagonal o elíptica.

- XXXI. **DETERIORO DE LA IMAGEN URBANA.-** El que se produce en el conjunto formado por espacios públicos e inmuebles a causa de alteraciones, agregados, instalaciones inadecuadas, o debido a la falta de armonía entre los inmuebles antiguos y los contruidos recientemente, por diferencia de altura, de volúmenes contruidos o bien por el contraste entre las características de los materiales y sistemas constructivos utilizados.
- XXXII. **DIRECCIÓN.-** Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento Municipal de Progreso, Yucatán.
- XXXIII. **ELEMENTO ARQUITECTÓNICO.-** El que forma parte de un inmueble: cornisa, ventana, muro, columna, entre otros.
- XXXIV. **ELEMENTO URBANO.-** Todo aquel componente físico de la ciudad: edificios, calle, plaza, acera, mobiliario urbano, entre otros.
- XXXV. **ESCALA.-** Instrumento de medida con una serie de subdivisiones.
- XXXVI. **ESPACIO.-** Extensión física comprendida entre determinados límites, que puede estar condicionada o reservada para un uso específico.
- XXXVII. **ESPACIO URBANO.-** Aquel que en los centros de población está delimitado por construcciones o por elementos naturales. Generalmente de uso público y permite la circulación vehicular y peatonal, así como la recreación y reunión de los habitantes. Los espacios urbanos más característicos son: las calles, plazas, parques y jardines públicos.
- XXXVIII. **ESPACIO PEATONAL.-** Se aplica al espacio público destinado a la circulación de las personas que se trasladan a pie y que puede utilizarse para funciones de descanso, recreo, etc.
- XXXIX. **FACHADA.-** Paramento exterior de un edificio.
- XL. **IMAGEN MUNICIPAL.-** La percepción del entorno natural, histórico, urbano y suburbano del Municipio de Progreso y que constituye el marco de identidad en el cual se desarrollan sus habitantes y sus costumbres.
- XLI. **IMAGEN URBANA.-** Las fachadas de los edificios y los elementos que las integran; las bardas: cercas y frentes de lotes o predios; los espacios públicos de uso común: parques, jardines, plazas, avenidas, camellones, aceras; el mobiliario urbano integrado por postes, arbotantes, arriates, bancas, basureros, fuentes, monumentos, paradas de autobuses, casetas telefónicas y de informes, señalamientos, ornato; impresión que produce una ciudad o población por la interrelación de los diversos factores: disposición, orden, estado físico de lo edificado y de la vía pública, usos del suelo, eficiencia de los servicios públicos, condiciones ecológicas.
- XLII. **INFRAESTRUCTURA.-** Se entiende por infraestructura al agua potable, la electrificación, los drenajes pluviales, los sistemas de tratamiento de aguas negras, el alumbrado público, la telefonía, los sistemas de riego, con sus implementos de conducción,

medición, regulación, derivación que pueden colocarse de manera subterránea, terrestre o aérea.

- XLIII. INSPECTOR.-** A la persona designada y acreditada para llevar a cabo diligencias de inspección, notificación y demás actos tendientes a hacer cumplir con las disposiciones del presente Reglamento;
- XLIV. INTERÉS PÚBLICO.-** Es el conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegidas mediante la intervención directa y permanente del Estado;
- XLV. INVASIÓN.-** Toda ocupación no autorizada de la vía pública, áreas naturales protegidas o áreas federales.
- XLVI. JARDÍN PÚBLICO.-** Espacio urbano abierto al uso público, con una densidad de arbolado de un árbol por cada diez metros cuadrados de plantas, arbustos o árboles de sombra. Y equipado con bancas, fuentes, monumentos u otro tipo de mobiliario urbano
- XLVII. LEY DE INGRESOS.-** Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal vigente en el Municipio de Progreso.
- XLVIII. LIBERAR.-** Al retiro de elementos arquitectónicos, escultóricos, de acabados o de instalaciones, que, sin mérito histórico-artístico, hayan sido agregados al inmueble que pongan en peligro su estabilidad, alteren su función y el valor artístico, ambiental o histórico.
- XLIX. LICENCIA.-** Es el acto administrativo por el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas autoriza en favor del solicitante interesado o peticionario. La autorización expedida por la Dirección competente, para la fijación, instalación o colocación de anuncios permanentes.
 - L. LOTE.-** Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbana o urbanizada, así como los que resultan de fraccionamientos;
 - LI. LOS PROGRAMAS.-** Al Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Progreso y sus Programas vigentes, así como los demás programas aplicables que en materia de asentamientos humanos y del desarrollo urbano determine la Ley.
 - LII. MACIZO.-** Muro o paramento cerrado situado entre dos vasos. Masa o porción de albañilería de una obra construida sin hueco alguno, que sirve de sostén o de contrafuerte.
 - LIII. MALECÓN (ROMEO FRÍAS BOBADILLA).-** La longitud costera de la ciudad de Progreso. Ubicado en la calle 19 y comprendida entre las calles 60 y 80 de dicha ciudad.
 - LIV. MALECÓN INTERNACIONAL.-** La longitud costera de la ciudad de Progreso. Ubicado en la calle 77 y comprendida entre las calles 82 y 104 de dicha ciudad
 - LV. MOBILIARIO URBANO.-** Todos aquellos elementos instalados en el espacio público para ornamento, delimitación, instalaciones de uso específico tal como: casetas, kioscos

para información o atención turística, ventas y promociones, basureros, señalización, iluminación, etc.

- LVI. MODIFICACIÓN DE ANUNCIO.-** Se entiende que hay modificación de un anuncio, cuando llevarla a cabo requiera de la elaboración de un nuevo cálculo.
- LVII. MONUMENTO ARTÍSTICO.-** Inmuebles que por determinación de ley fueron contruidos de 1900 a la fecha y que revisten algún valor estético relevante. Obra arquitectónica, escultórica, pictórica, grabado o cualquier otra, creada por el hombre que se hace memorable por su mérito excepcional y por su valor estético.
- LVIII. MONUMENTOS HISTÓRICOS.-** Edificaciones y monumentos que, por sus características estéticas, o por su relación con un suceso nacional, o que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el Estado y para el País, declarada así conforme al Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 10 de diciembre de 1986.
- LIX. MUNICIPIO.-** El Municipio de Progreso, Yucatán;
- LX. NIVELES DE EDIFICACIÓN.-** Se refiere al número de entresijos que conforman una edificación.
- LXI. OCUPACIÓN.-** Permanencia temporal en un lugar determinado de la vía pública realizando actividades comerciales y otras específicamente autorizadas, tomando posesión física de ella. En el caso de las vías públicas se prevé que la ocupación pueda presentarse en una o más de sus formas: subterránea, superficial o aérea.
- LXII. PARAMENTO.-** Superficie visible de un muro, una fachada o de algún material empleado en la construcción.
- LXIII. PATRIMONIO EDIFICADO.-** A todo inmueble con valor cultural que puede ser arqueológico, histórico, ambiental o de carácter vernáculo.
- LXIV. PAVIMENTO.-** Revestimiento resistente que se coloca sobre el suelo de calles y plazas para que el piso sea sólido y transitable.
- LXV. PERITO CORRESPONSABLE POR ESPECIALIDAD (PCE).-** A los profesionales con cédula y título profesional registrados, que son responsables que por cada especialidad y otorgan su responsiva para los diversos trámites de la Administración.
- LXVI. PERITO EN CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL (PCM).-** Es la persona física auxiliar de la Administración Municipal, que cuenta con estudios en ingeniería civil, arquitectura, urbanismo o profesión afín a las anteriores y que está acreditado con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como tal y que se hace responsable de la observancia de los Reglamentos en los proyectos y en las obras para las que otorgue su responsiva dentro del Municipio de Progreso.

- LXVII. PORTALES.-** Zonas enmarcadas, constituidas por arcos que se encuentran ubicadas en la ciudad de Progreso en la calle 77 por 78 y 80.
- LXVIII. POSEEDORES.-** Las personas físicas o morales que, de buena o mala fe, con o sin legítimo título poseen un bien inmueble en el Municipio de Progreso;
- LXIX. PREDIO.-** Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano;
- LXX. PROPIETARIOS.-** Son las personas físicas o morales que detentan la propiedad de un bien inmueble en el Municipio de Progreso.
- LXXI. REGLAMENTO.-** El Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Progreso.
- LXXII. RESPONSABLE DIRECTO.-** La persona física o moral que solicita autorización para instalar, modificar, reubicar o difundir un anuncio y a cuyo nombre o razón social se expide el permiso correspondiente.
- LXXIII. RESPONSABLE SOLIDARIO.-** La persona física o moral que sea propietaria de los medios de publicidad, efectúe construcciones o trabajos de cualquier tipo en un anuncio, el fabricante de los anuncios, el dueño o poseedor de lotes o predios y vehículos en los cuales se instalen anuncios, Perito en Construcción Municipal y Peritos Corresponsables.
- LXXIV. SEÑALAMIENTO URBANO.-** Elemento que contiene letras, signos y símbolos utilizados para orientar o dar información necesaria a los usuarios de la ciudad y puerto.
- LXXV. SITIO HISTÓRICO.-** Los inmuebles que fueron construidos dentro del periodo del siglo XVI al XIX, vinculado históricamente con la vida social, política, económica o cultural de un país o población
- LXXVI. SITIOS PATRIMONIALES.-** Ámbito físico en el que se manifiestan la historia, la cultura o tradiciones y que se considera importante conservar, ya sea por sus características naturales o por las obras y modificaciones realizadas por el hombre. Dentro de estos se consideran los sitios históricos, las haciendas, parques naturales, zonas arqueológicas, entre otras.
- LXXVII. TECHUMBRE/CUBIERTA.-** Elemento de construcción que cierra por la parte superior un espacio para protegerlo de la intemperie. Puede consistir en una bóveda o por armaduras, vigas y por una cubierta protectora, con inclinación necesaria para el desalojo de agua.
- LXXVIII. TOLDO.-** Cubierta sostenida de la pared exterior del edificio, o a través de su propia estructura destinado para producir sombra.
- LXXIX. TRAZA URBANA.-** Estructura geométrica de la ciudad. Representación gráfica de la ciudad o sus comisarías en la que destaca su estructura vial.
- LXXX. USO ACTUAL.-** Se refiere al uso que posee un inmueble al momento del análisis.

- LXXXI. USO ORIGINAL.-** Se refiere al uso inicial que motivó la solución arquitectónica de una edificación.
- LXXXII. VANO.-** Parte hueca del muro que sirve para la iluminación y ventilación interior o como paso entre la vía pública y las edificaciones, generalmente se utiliza como puerta o ventana.
- LXXXIII. VÍA PÚBLICA.-** Es la superficie determinada por la generatriz vertical que sigue al alineamiento oficial o al lindero establecido por los derechos de vía de los servicios públicos. Se entiende por vía y espacio público, aquellas superficies de dominio y uso común, destinadas o que se destinen, al libre tránsito, a la circulación peatonal y vehicular que brinda acceso a los lotes o predios adjuntos por disposición de la Dirección; Todo espacio de uso común destinado al libre tránsito, servir para la ventilación, iluminación y asolamiento de los edificios que la limitan, dar acceso a los lotes o predios colindantes y para alojar cualquier instalación de una obra o de un servicio público.
- LXXXIV. VIALIDAD.-** Vía pública.

CAPÍTULO III DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN DE LA IMAGEN URBANA.

Artículo 6.-La Comisión de Protección de la Imagen Urbana del Municipio de Progreso, es un organismo colegiado que tiene facultades consultivas, de concertación, promoción y para el mejoramiento del patrimonio cultural, natural y edificado, en concordancia con las disposiciones del presente Reglamento y demás normatividad aplicable; para su correcto funcionamiento, la cual emitirá su propio lineamiento de operación.

Artículo 7.-Este organismo consultivo auxiliará al Municipio de Progreso en lo relativo a la aplicación del Reglamento y estará formado por los siguientes miembros:

- I. El Presidente Municipal o a quien éste designe quien fungirá como Presidente;
- II. El titular o un representante de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal quien fungirá como secretario;
- III. El titular o un representante de la Unidad Jurídica del H. Ayuntamiento de Progreso como Primer Vocal.
- IV. El titular o un representante de la Dirección de Servicios Públicos del H. Ayuntamiento de Progreso como Segundo Vocal.
- V. Un representante de la Cámara Empresarial con presencia en Progreso.
- VI. Un representante en el Municipio del Colegio de Ingenieros.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- VII.** Un representante en el Municipio del Colegio de Arquitectos.
- VIII.** Un representante de la comunidad;
- IX.** Fungiendo como asesores: un representante del Instituto Nacional de Bellas Artes, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de la Secretaría de Turismo, de la Universidad Autónoma de Yucatán o Instituto especializado.

La Comisión sesionará un mínimo de dos veces al año; y los cargos son honoríficos, por lo que las personas que los desempeñen no recibirán compensación alguna.

Artículo 8.- Entre las funciones que la Comisión de Protección de la Imagen Urbana del Municipio de Progreso se encuentran las siguientes:

- I.** Integrar estudios, planes, proyectos, propuestas y materiales referentes, tales como: tesis, leyes, Reglamentos, fotografías, y dibujos, que sirvan de apoyo en la realización de intervenciones que afecten la imagen urbana del Municipio;
- II.** Sugerir al Ayuntamiento, las propuestas que se recomiendan al intervenir en obras comprendidas dentro de las zonas de protección a la fisonomía urbana.
- III.** Realizar el inventario de edificaciones, elementos o anuncios a fin de efectuar los estudios correspondientes.
- IV.** Promover la difusión de dichos estudios y Reglamentos, relacionados con la imagen urbana y publicidad, reuniones de participación con dependencias, grupos sociales y directores responsables de obra que intervengan en el ordenamiento de la fisonomía urbana de la ciudad.
- V.** Reportar intervenciones de elementos y anuncios instalados y por instalar.
- VI.** Revisar y analizar periódicamente el presente Reglamento para verificar su vigencia; y
- VII.** Dictaminar casos especiales, a petición de la Dirección.

Artículo 9.- En los eventos especiales, culturales y espectáculos, corresponde a la Dirección, autorizar anuncios temporales que se coloquen en mobiliario urbano y coordinar operativos de limpieza de avenidas o áreas municipales, o retiro de los mismos.

Artículo 10.- Corresponde a la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal, el cobro de los derechos que correspondan por concepto de licencias, refrendos y/o permisos de acuerdo a la Ley de Ingresos, así como por las sanciones pecuniarias que imponga la Dirección. Para recuperar el gasto generado por el retiro de un anuncio, en rebeldía del anunciante que incumplió la orden o acuerdo previsto en este ordenamiento, se seguirá el procedimiento administrativo correspondiente garantizando la audiencia del infractor.

SECCIÓN PRIMERA DE LA CORRESPONSABILIDAD.

Artículo 11.- La Comisión de Protección de la Imagen Urbana, actuará en coordinación con la Dirección competente y podrá supervisar que la ejecución de acciones en el ámbito de su competencia cumpla con los lineamientos establecidos en los permisos.

Artículo 12.- El Municipio promoverá la suscripción de acuerdos de coordinación con el Estado cuando así se requiera en la elaboración de programas parciales en el Municipio, los que deberán ser congruentes con este Reglamento.

CAPÍTULO IV ZONAS DE IDENTIDAD MUNICIPAL

Artículo 13.- Llamamos zonas de identidad municipal, a aquellas que por sus características son representativas del propio Municipio, ya que contienen aspectos históricos, culturales, comerciales y sociales, que los ciudadanos han adoptado como parte del entorno en el que viven. Estas zonas se dividen en: Primer cuadrante de la Ciudad, Zona Turística, Zona Comercial y los Sitios Históricos.

Artículo 14.- El Primer Cuadrante de la Ciudad, es el área al cual se le denomina así, porque se encuentra en la periferia del Palacio Municipal, y es una de las primeras zonas que existe en la Ciudad y Puerto de Progreso, Yucatán.

La Zona del Primer Cuadrante de la Ciudad se conforma de la siguiente manera:

- Calle 81 entre 78 y 80 ambos paramentos.
- Calle 81 entre 80 y 82 ambos paramentos.
- Calle 83 entre 78 y 80 ambos paramentos.
- Calle 83 entre 80 y 82 ambos paramentos.
- Calle 80 entre 81 y 83 paramento lado oriente.
- Calle 80-A entre 81 y 83 paramento lado poniente.
- Calle 82 entre 81 y 83 ambos paramentos.

Artículo 15.- La Zona Turística comprende desde el Malecón Tradicional Denominado Actualmente “Romeo Frías Bobadilla” hasta el Malecón Internacional, actualmente se considera

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

esta área como una zona de concentración turística donde existen áreas recreativas y gastronómicas.

La Zona Turística en el Malecón Romeo Frías Bobadilla abarca la calle 69 en cruzamiento con las calles 60 y 80.

La Zona Turística en el Malecón Internacional, abarca de la calle 77 en cruzamiento con las calles 82 y 104.

Artículo 16.- La zona comercial abarca la gran mayoría de comercios que se encuentran en el centro de la Ciudad, entre ellos están las áreas como el Mercado, el área de los Portales, y otros establecimientos que mantiene su estructura inicial.

Artículo 17.- La Zona Comercial de la Ciudad abarca de la calle 71 a la calle 75 en cruzamiento con las calles 48 y 86, así como de la calle 75 a la calle 81 en cruzamientos con las calles 74 y 86.

Artículo 18.- Los sitios históricos están de manera independiente y éstos se encuentran en diferentes zonas de la ciudad, son sitios populares que por su naturaleza tienen historia desde su creación. Entre ellos están considerados La Flor de Mayo, La Casa de la Cultura, Stela Maris, El Casino La Casa de Xculucya, ubicados en las direcciones que se describen:

- 1.-Calle 75 No 164 entre 84 y 86 Edificio conocido como Stella Maris
- 2.-Calle 81 No 91 y 91-A entre 64 y 66 Edificio conocido como La Flor de Mayo
- 3.-Calle 75 No 172 entre 86 y 88 Edificio conocido como Xculucya
- 4.-Calle 81 No 117 entre 74 y 76 Edificio conocido como Casino de Progreso.
- 5.-Calle 75 No 150-K entre 80 y 82 Edificio conocido como Casa de la Cultura.
- 6.-Calle 77 del No 140 al No 150 entre 78 y 80 Zona conocida como Los Portales

No obstante lo anterior, existen otros no mencionados y en continuación de la definición de sitios históricos se considerarán además de los construidos a partir del siglo XVI hasta el siglo XIX todos aquellos que revistan un significado especial para la comunidad ya sea por su infraestructura, por las tradiciones, costumbres o historial.

CAPÍTULO V DEL MEDIO NATURAL

SECCIÓN PRIMERA DEL FRENTE DE MAR

Artículo 19.- En proyectos colindantes a zona federal marítima deberá evitarse las invasiones de las mismas, solicitando las constancias de la dependencia federal que trate, antes de otorgarse los permisos correspondientes.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS CUERPOS DE AGUA

Artículo 20.- En los escurrimientos, cauces naturales de desahogo pluvial, ciénagas, por su valor ecológico y función natural, se prohíbe:

- I. Obstruir el libre cauce de los escurrimientos.
- II. Las descargas de aguas negras y residuales, así como tirar basura y desechos de cualquier tipo.
- III. Cualquier acción que contamine y provoque cambios al medio ambiente.

SECCIÓN TERCERA DE LA VEGETACIÓN

Artículo 21.- El mejoramiento y protección de la vegetación es de vital importancia para la conservación del medio ambiente, para ella, las acciones encaminadas a incrementar su valor, se apegarán a lo siguiente:

- I. Debe procurarse que todos los árboles actuales permanezcan. En las áreas que aún no se han urbanizado, se procurará detectar los árboles para que éstos por ningún motivo se eliminen, debiéndose cuidar que las áreas de donación de las zonas por urbanizar contemplen la vegetación existente y que, en su caso dado, se hagan planeaciones en conjunto, de diversas propiedades, para tener posibilidad de mantener los elementos de vegetación existente;
- II. La vegetación existente en la vía pública, plazas, parques y jardines públicos es propiedad pública y deberá conservarse, así se conservarán los árboles de los patios o traspacios en los lotes o predios del Sitio histórico, áreas habitacionales, sitios arqueológicos y zonas de monumentos. Solo en caso de que, previo dictamen del área competente se determina que por razones sanitarias forestales o porque pongan en peligro la integridad del edificio, el árbol será retirado y en su caso sustituido por otro de la misma especie y características.
- III. Será necesario, para cualquier modificación, poda, desrame, derribo o trasplante, deberá contar con un dictamen de la Dirección.

Artículo 22.- Reforestación y prohibición de tala de árboles.

- I. Queda prohibida la tala de árboles, salvo en los casos expresamente autorizados por el Ayuntamiento, independientemente de cumplir, en su caso, con la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, Ley de Conservación y Desarrollo del arbolado urbano del estado de Yucatán, así como las demás disposiciones legales aplicables en la materia.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- II. Se conservará y reforestará, de acuerdo con los proyectos de imagen urbana usando preferentemente especies locales, endémicas o aquellas aclimatadas a la región.
- III. Se permite la combinación de diferentes especies, cuando las seleccionadas estén aclimatadas e incrementen los atractivos paisajísticos y el confort de la localidad. En todo caso se atenderá a la conservación del mobiliario urbano preexistente y las compatibilidades de los espacios, con este.

Artículo 23.- A las plazas, parques, jardines, áreas verdes y demás bienes de uso común del Municipio tendrán acceso todos los habitantes con la obligación de abstenerse de cualquier acto que pueda causar daños o deterioro de aquellos y deberán conservarse en óptimo estado de limpieza.

CAPÍTULO VI DE LO CONSTRUIDO

Artículo 24.- Se entiende por lo construido, a todos los elementos físicos hechos por el hombre, como son: la traza urbana, las edificaciones, calles, espacios abiertos, el mobiliario y las señales urbanas, que conforman la imagen urbana.

SECCIÓN PRIMERA DE LA TRAZA URBANA

Artículo 25.- Se prohíbe la alteración y transformación de la traza urbana, de los espacios públicos, inmuebles patrimoniales y el entorno natural, ya que forman parte integral y determinante de la imagen del Municipio, debiéndose observar lo siguiente:

- I. Deberán conservarse las características físico-ambientales con que cuenta actualmente, evitar alteraciones en las dimensiones de las calles, plazas y espacios públicos, así como en los alineamientos y paramentos originales.
- II. Se prohíbe cambiar los pavimentos originales de las calles y banquetas.
- III. Se prohíben las obras de nuevas instalaciones e infraestructura pública o privada, que alteren o modifiquen las características funcionales y formales de los espacios públicos existentes.
- IV. Los proyectos de ampliación de banqueta, cambios de uso de calles, reforestación, etc.; se ajustarán a lo que determine la Dirección para su aprobación, oyendo en su caso la opinión de la Comisión.
- V. Se prohíbe fusionar dos o más fachadas de edificios históricos o artísticos para representarlas como una sola.

- VI.** Los basamentos o desplantes de las edificaciones cuando se presume sean prehispánicos, no podrán demolerse, modificarse, ocultarse o recubrirse con acabados.

SECCIÓN SEGUNDA BIENES INMUEBLES

Artículo 26.- Los bienes inmuebles en la estructura de la ciudad y para la imagen urbana son fundamentales, así como los elementos arquitectónicos que los conforman y caracterizan, por lo que su regularización es del orden común; los propietarios de los mismos tendrán la obligación de conservarlos en buen estado, y en su caso restaurarlos y sobre todo los que están en el primer cuadro de la ciudad y la zona comercial.

En caso de que los bienes inmuebles se encuentren en el primer cuadro de la ciudad y la zona comercial, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas dictará las pautas de cómo serán los anuncios y los colores que requieran el lote o predio deberán tener esas zonas exclusivamente.

Artículo 27.- Cuando los propietarios requieran ejecutar cualquier tipo de acción en sus bienes inmuebles, deberán previamente obtener de la Dirección, la autorización correspondiente.

Artículo 28.- Con el fin de identificar adecuadamente las edificaciones patrimoniales de la localidad, se determina la siguiente clasificación:

- I. Monumentos históricos** por determinación de Ley, corresponden a las edificaciones construidas entre hasta el siglo XIX, según la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- II. Monumentos artísticos,** corresponden a las edificaciones construidas posteriores al siglo XIX, cuya calidad arquitectónica y antecedentes históricos le confieren un papel relevante. Cuenta con características ornamentales y estilísticas de gran valor y que generalmente corresponde a una corriente estilística determinada de la arquitectura, su conservación y cuidado es determinante para la imagen urbana.
- III. Arquitectura popular.** Es la que se encuentra en el contexto edificado. Retoma algunos elementos decorativos y de estilo de los siglos anteriores, pero con características más modestas. En esta clasificación podemos considerar a:
 - a. Edificación armónica:** se refiere a las edificaciones que no son consideradas de valor patrimonial y no son factor de deterioro a la imagen urbana. Se pueden realizar en ellos obras de adaptación controlada, adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada, en los términos que establezca la Dirección.

- b. **Edificación no armónica:** no son considerados de valor patrimonial y son factor de deterioro a la imagen urbana. Se podrán realizar obras de adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada, de acuerdo a las características específicas de cada obra y las necesidades del usuario en los términos que establezca la Dirección.

IV. Arquitectura Vernácula. Edificación fundamentalmente nativa de la región, conservas materiales y sistemas constructivos de gran adecuación al medio. Es testimonio de la cultura popular que debe ser protegido y conservado.

Todos los lotes o predios baldíos, independientemente de su uso y ocupación, deberán estar delimitados hacia el espacio público por medio de muros y mantenerse limpios cumpliendo las disposiciones ecológicas y a fin de conservar y mejorar la imagen urbana de la zona.

Artículo 29.- Los monumentos históricos están sujetos a las disposiciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, por lo que no podrá ser realizada ninguna alteración en el inmueble sin previa autorización del mismo Instituto y de la Dirección.

Artículo 30.- Los monumentos artísticos que conformen el sitio histórico, no se alterarán, modificarán o destruirán y cualquier intervención deberá ser autorizada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, aprobada por la Dirección.

Artículo 31.- Se prohíbe el cambio de alturas en monumentos históricos y artísticos.

Artículo 32.- Todas las fachadas de los inmuebles del Primer Cuadrante de la Ciudad, Zona Comercial y Sitios Históricos deberán conservarse en forma integral, con todos los elementos y características originales que las conforman.

Artículo 33.- Deberán adecuarse los nuevos usos a las características físicas, formales, funcionales y espaciales de los monumentos históricos y artísticos, evitando grandes alteraciones.

Artículo 34.- Para cualquier tipo de intervención a realizarse en inmuebles de la zona del Primer Cuadrante de la Ciudad, Zona Comercial y Sitios Históricos de la Ciudad esta deberá ajustarse a las siguientes determinaciones:

- I. Se prohíbe modificar los sistemas constructivos originales cuando estén en buenas condiciones estructurales;
- II. En intervenciones, se colocarán materiales de las mismas o similares características a los originales;
- III. Para las integraciones, se deberán respetar las formas y disposiciones de los elementos originales con base en un estudio histórico. Se podrán usar nuevos

- materiales siempre y cuando su funcionamiento esté debidamente probado y se integre sin causar problemas estructurales ni algún tipo de deterioro;
- IV. Se prohíbe integrar elementos y materiales contemporáneos, que alteren tanto su fisonomía histórica, como la del contexto;
 - V. Se deberán conservar el diseño de los jardines y áreas verdes;
 - VI. Cuando la vegetación sobre los inmuebles represente riesgo a la población, para proceder a su retiro, se deberá notificar a la Dirección de Servicios Públicos;
 - VII. Se prohíbe la construcción de elementos agregados cuando alteren elementos decorativos y sean visibles desde la vía pública, tales como instalaciones de gas y agua, antenas, jaulas para tenderse, buhardillas y habitaciones de servicio en azoteas;
 - VIII. Las fachadas de inmuebles patrimoniales que hayan sido alteradas, deberán recuperarse, liberando elementos contemporáneos e integrando elementos característicos del inmueble;
 - IX. Se prohíbe cualquier tipo de intervención que no vaya encaminada al rescate y conservación del patrimonio edificado;
 - X. Se prohíbe cualquier intervención, sin proyecto de conservación autorizado previamente;
 - XI. Se prohíbe alterar, mutilar o demoler, elementos decorativos y arquitectónicos; y
 - XII. Cualquier proyecto de edificación nueva tendrá que sujetarse a la autorización de la Dependencia Federal y Municipal

Artículo 35.- Los patios interiores de los inmuebles de la zona del Primer Cuadrante, Zona Comercial y Sitios Históricos de la Ciudad podrán cubrirse, cuando cumplan con las siguientes disposiciones:

- I. Exista un proyecto de integración autorizado por la Dirección;
- II. La estructura sea desmontable;
- III. La cubierta será transparente;
- IV. No afecte la estabilidad del edificio
- V. No sea visible desde la vía pública; y
- VI. No use falso plafón.

Artículo 36.- En las zonas del primer cuadrante, comerciales y sitios históricos no se permitirá la construcción de edificios nuevos, que alteren el contexto y su fisonomía. El mantenimiento y conservación de los inmuebles, se apegará a lo que establece este Reglamento.

Artículo 37.- Para los macizos y vanos que componen las fachadas, deberán observarse las siguientes disposiciones:

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- I. Se prohíben las alteraciones a la forma, ritmo y proporción;
- II. Se permite efectuar acciones de consolidación en dinteles, jambas y elementos estructurales, previa autorización de la Dirección;
- III. Se prohíbe la apertura de vanos adicionales en monumentos históricos o artísticos; y
- IV. Queda prohibido la colocación de instalaciones de cualquier tipo en vanos.

Artículo 38.- La carpintería y cancelerías observarán lo siguiente:

- I. Se prohíbe el uso de láminas metálicas y aluminio, en cancelles, puertas y portones;
- II. Se permite el uso de cancelería de aluminio como aislamiento detrás de la carpintería de puertas o ventanas. Deberá quedar en un segundo plano con relación al parámetro de la vía pública.

Artículo 39.- Se prohíbe colocar, construir o adosar, elementos fijos o móviles sobre las fachadas, ya sean: volúmenes, terrazas, marquesinas, toldos, gárgolas, instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas, de aire acondicionado, especiales y antenas, así como aquellos elementos que, por sus características o función, alteren la fisonomía de las fachadas y su contexto.

Artículo 40.- El propietario de inmuebles patrimoniales en estado ruinoso, deberá intervenirlo y restaurarlo, previa autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes y de las Dependencias Municipales, para asegurar la estabilidad y conservación del mismo.

Artículo 41.- Las obras nuevas serán autorizadas cuando:

- I. Se logre una adecuada integración al contexto y no provoque problemas estructurales al patrimonio edificado;
- II. Las alturas, se apegarán a las dimensiones establecidas por el contexto edificado;
- III. Los elementos decorativos utilizados para las fachadas de nuevas edificaciones deberán ser reinterpretados evitando la copia o reproducción exacta de las fachadas y elementos decorativos originales existentes;
- IV. Se prohíben instalaciones visibles en las fachadas;
- V. En zonas de identidad municipal, se permite como máximo los vanos en el 40% de total de la fachada. Este porcentaje no podrá estar concentrado, sino distribuido en varios vanos en la totalidad de las fachadas;
- VI. En zonas de identidad municipal, los accesos y cocheras se ajustarán a las proporciones de las fachadas y tendrán como máximo de 3 metros de ancho.
- VII. Las demás que dispongan las disposiciones aplicables.

Artículo 42.- El color en las fachadas se aplicará a todos los elementos que la componen, excepto los marcos de piedra labrada y se deberán ajustar a las siguientes determinaciones:

- I. Se permite el uso de pinturas a la cal en los muros de mampostería;
- II. Se prohíbe el uso de colores brillantes o fosforescentes y en las zonas de identidad municipal se utilizará únicamente los autorizados por la Dirección de la gama de colores que maneje conforme a la imagen urbana;
- III. Se permitirá únicamente el uso de esmalte o aceite en carpintería y herrería;
- IV. Se prohíbe subdividir un mismo lote o predio en varias fachadas por medio del color; y
- V. Para los bienes inmuebles del primer cuadrante y las zonas comerciales el color de las fachadas serán los que la Dirección establezca.

Artículo 43.- En zonas del Primer Cuadrante de la Ciudad, Zona Comercial y Sitios Históricos, se prohíben los acabados en pastas y vitrificantes hacia la vía pública.

Artículo 44.- Las edificaciones provisionales en vía pública solo podrán autorizarse cuando sus fines sean de servicio y divulgación de la cultura, urbanismo táctico e innovaciones arquitectónicas; haciendo responsable al promotor del acomodo del lugar y sus consecuencias, su retiro y limpieza de la vía.

La duración máxima de la autorización será de hasta tres meses, pudiendo prorrogarse en una sola ocasión.

Artículo 45.- En zonas del Primer Cuadrante de la Ciudad, Zona Comercial y Sitios Históricos, cuando exista una edificación contemporánea que sea discordante al contexto, requerirá de un proyecto de adecuación, que deberá ser autorizado por la misma, y ejecutada por el propietario del inmueble.

Artículo 46.- Para autorizar cualquier demolición en el municipio se requerirá de estudios previos y la presentación de un proyecto de demolición a la Dirección. Las acciones de demolición se sujetarán a las siguientes disposiciones.

- I. Se prohíben las demoliciones de monumentos históricos o artísticos ya sean parciales o totales;
- II. Las demoliciones de elementos agregados en monumentos históricos o artísticos tendrán que ser autorizadas;

- III. Se prohíbe el uso de explosivos o materiales detonantes, dentro de la zona del primer cuadrante, zona turística, zona comercial, así como en sitios históricos, salvo que se cuente con la autorización expresa de la Dirección.
- IV. Las demás que contemplen las disposiciones relativas.

Artículo 47.- Cualquier solicitud para demolición en las áreas de aplicación del presente Reglamento, en caso de dictaminarse procedente, deberá contar con el nuevo proyecto previamente autorizado; será requisito el garantizar mediante una fianza la realización de la obra en un plazo máximo de doce meses.

Artículo 48.- Cuando el estado de las construcciones sea ruinoso; la Dirección mediante el dictamen de un perito en la materia las podrá calificar parcial o totalmente como de riesgo; ordenando su desocupación parcial o total y requiriendo al propietario o poseedor del inmueble su reparación o demolición.

SECCIÓN TERCERA DE LAS VIALIDADES

Artículo 49.- Las calles deberán contar con un sistema de nomenclatura que aprobará el Cabildo y se publicará en la Gaceta Municipal así como en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán; su modificación requerirá del voto de las dos terceras partes de los integrantes del Cabildo.

Los sentidos del tránsito vehicular, así como su modificación, serán acordadas con la Secretaría de Seguridad Pública del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Yucatán. La Dirección de Transporte y Movilidad del Ayuntamiento estará a cargo de la instalación del señalamiento vial, tanto horizontal, como vertical.

Artículo 50.- El cierre parcial o total de una vía pública sólo puede autorizarse por acuerdo del Ayuntamiento, fundado en motivos de interés general.

Asimismo, se podrá autorizar el cierre temporal de una vía pública a petición de los particulares, cuando la mayoría de los propietarios de los inmuebles en la vialidad, otorguen su consentimiento por escrito.

Artículo 51.- Las avenidas tendrán cuando menos un camellón con plantas de la región. Se cuidará no obstruir la visibilidad de los automovilistas y peatones en su colocación.

Artículo 52.- En los polígonos peatonales solo se permitirá la circulación de vehículos de los habitantes de la calle y de los vehículos de emergencias. Las maniobras de carga y descarga de servicio se realizarán dentro del horario autorizado en el Reglamento respectivo.

Artículo 53.- Deberá respetarse el alineamiento de la traza histórica en todos los niveles de la edificación y se recuperará el alineamiento histórico de todas las edificaciones, plazas, espacios abiertos y calles, que hayan sido alteradas y modificadas. Para tal efecto se observará lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Progreso, Yucatán.

SECCIÓN CUARTA DE LA INFRAESTRUCTURA

Artículo 54.- Para cualquier intervención y arreglo de la infraestructura, se observarán las siguientes determinaciones:

- I. Cualquier persona que pretenda realizar trabajos de instalación o mantenimiento de la infraestructura en la vía pública de las zonas de identidad municipal, tendrá la obligación de tramitar un permiso ante la Dirección correspondiente.
- II. Al concluir las obras, deberán restituir o en su caso mejorar el estado de las áreas intervenidas en la vía pública, de acuerdo a los lineamientos del presente Reglamento y del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Progreso, Yucatán.
- III. Todo constructor deberá entregar a la Dirección un juego de planos autorizados de la instancia correspondiente tales como; la Comisión Federal de Electricidad y el Sistema Municipal de Agua Potable de Progreso, con especificaciones, tipo de material que utilice en dicha obra y memoria descriptiva de las acciones ejecutadas.

Artículo 55.- Los propietarios de postes, objetos o instalaciones localizadas en la vía pública están obligados a conservarlos en buenas condiciones. La Dirección, por razones de seguridad o mejora de la imagen, ordenará el cambio de lugar, sustitución o eliminación de los mismos.

Artículo 56.- La Dirección autorizará la colocación provisional de instalaciones de infraestructura cuando a su juicio y previa solicitud haya necesidad de las mismas, fijando su plazo de duración que no excederá de tres meses.

Artículo 57.- Los postes o instalaciones se colocarán dentro del borde externo de la acera a una distancia mínima de 30 centímetros del borde de la guarnición al punto más próximo del área del poste o instalación, respetando en todo momento lo indicado en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Progreso, Yucatán.

Artículo 58.- En las vías públicas en que no haya banquetas los interesados solicitarán a la Dirección, el trazo proyectado de la guarnición y anchura de la banqueta.

Artículo 59.- En caso de aceras y callejones extremadamente estrechos, la Dirección señalará específicamente, la ubicación de postes e instalaciones.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Artículo 60.- Se prohíbe colocar cables de retenidas a menos de dos metros cincuenta centímetros de altura, sobre el nivel de la acera y cuatro metros sobre el punto más alto del arroyo de la calle cuando invadan el espacio aéreo de éstas.

Artículo 61.- En los postes las ménsulas, alcayatas o cualquier otro tipo de apoyo que sirva para ascender a estos deberán colocarse a una altura mayor a dos metros cincuenta centímetros del nivel de la acera.

Artículo 62.- Cuando se solicite el cambio de ubicación de un poste o instalación por un propietario que esté afectado por esta infraestructura y sea técnicamente posible, la nueva ubicación de la instalación deberá ser autorizada por la Dirección.

Artículo 63.- Para la introducción de nuevas instalaciones de infraestructura, o sustitución de las ya existentes, se realizarán estudios de factibilidad y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. Se promoverá su colocación en forma oculta;
- II. No se permitirá la construcción de tanques elevados en las zonas de identidad municipal y en especial en los sitios Históricos;
- III. No podrán retirarse de los lotes o predios los elementos representativos de la infraestructura histórica, tales como veletas, pozos, etc.

Artículo 64.- Para la colocación de antenas de radio o telecomunicaciones en la zona del Primer Cuadrante de la Ciudad y Sitios Históricos, los particulares deberán observar los criterios y lineamientos que emita la Dirección en materia de seguridad estructural, protección, y se ajustará al dictamen de armonización de imagen urbana que emita la Dirección.

Artículo 65.- La infraestructura utilizada por los concesionarios de servicios de telecomunicaciones, no deberán obstruir, ni interrumpir el tránsito peatonal o vehicular, por lo cual deberá observar en todo momento los términos de su título de concesión así como los lineamientos de las autoridades competentes respecto de los cuales el Ayuntamiento, a través de la Dirección, coadyuvará en su ejecución en cuanto se oponga a la armonización del desarrollo urbano, la imagen urbana y la seguridad estructural privilegiando para ello el uso de técnicas de mimetización o integración arquitectónica.

Artículo 66.- La intervención del pavimento de la vía pública para la ejecución de obras requerirá licencia previa de la Dirección. Cuando no se realice este trámite, se obligará el responsable de la obra a la reposición correspondiente o al pago del pavimento afectado con independencia de las multas y sanciones aplicables.

Artículo 67.- Queda prohibida la ubicación de estacionamientos públicos de vehículos motorizados o mecánicos en monumentos históricos o artísticos, plazas, parques y vías primarias.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Artículo 68.- Los cortes en aceras o guarniciones para el acceso de vehículos a los lotes o predios no deberán invadir el arroyo de la calle, no podrán entorpecer el tránsito de peatones, ni representar riesgos a los transeúntes. a las personas con discapacidad y a las de edad avanzada. Ante la imposibilidad de cumplir las restricciones, la Dirección podrá prohibirlos y ordenará el empleo de rampas móviles.

Artículo 69.- Queda estrictamente prohibido colocar junto a las guarniciones, varillas, ángulos, tubos o cualquier otro objeto que constituya peligro para la integridad física de las personas.

Artículo 70.- Se prohíbe utilizar las aceras como área de estacionamiento privado o público.

Artículo 71.- En las aceras e intersecciones en las que se construyan rampas, el pavimento será rugoso y con una línea, de manera que sirva de guía para la circulación de invidentes, débiles visuales o de edad avanzada.

Artículo 72.- En las aceras y accesos a lugares públicos como son calles, plazas y jardines, campos deportivos, teatros, cines, edificios públicos, se deberán considerar ubicar una o varias rampas, dependiendo de la capacidad del edificio, que faciliten el acceso a personas con sillas de ruedas.

Artículo 73.- Se prohíbe la sustitución de materiales históricos o tradicionales por contemporáneos y se observarán las siguientes disposiciones:

- I. Las obras de mantenimiento y conservación de las carpetas y recubrimientos en calles, serán permitidas en horarios que no interfieran con las actividades de la población local y el turismo.
- II. En vialidades peatonales se permite el uso de distintos materiales, cuyas características permitan una integración con el entorno.

Se procurará que los cableados sean subterráneos en calles peatonales y espacios abiertos.

SECCIÓN QUINTA DEL MOBILIARIO URBANO

Artículo 74.- Se conservará todo el mobiliario urbano de valor histórico o artístico en su lugar original y todo aquel removido de su lugar deberá reintegrarse. La reubicación del mobiliario urbano de valor histórico o artístico, por causas extraordinarias, será determinada por la Dirección correspondiente.

Artículo 75.- La introducción de mobiliario urbano nuevo deberá armonizar en materiales, formas y texturas con el contexto, su colocación, no obstruirá la percepción del patrimonio edificado, y no deberá obstaculizar la circulación vehicular y peatonal.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Artículo 76.- No se permitirá colocar bancas en áreas donde se modifique o deteriore el paisaje urbano; en el centro histórico, en la vía pública, obstruyendo hidrantes, en aceras con ancho menor a tres metros ni en glorietas.

Las bancas deterioradas o mal ubicadas serán retiradas de su sitio por el Ayuntamiento.

Artículo 77.- Para el caso donde el mobiliario urbano sea obtenido por donación, la Dirección correspondiente proporcionará el diseño acorde con el contexto.

Artículo 78.- La colocación de casetas o cobertizos de transporte público en la vía pública requiere permiso de la Dirección otorgado a través de la Dirección correspondiente y quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

- I. Las casetas y cobertizos deberán cumplir la necesidad de brindar un lugar de resguardo al usuario del transporte público mientras aborda éste.
- II. Su ubicación estará sujeta a las rutas de transporte público y serán áreas de ascenso y descenso exclusivamente.
- III. El ancho mínimo de la acera donde se colocará la caseta o cobertizo no deberá ser menor de 3.00 m.

Por cada caseta o cobertizo que se proyecte construir se tramitará permiso ante la Dirección que será válido por un año, al cabo del cual, tendrá que renovarse.

Artículo 79.- En cada zona de ascenso y descenso de pasajeros podrá existir una caseta, y como máximo dos justificando la necesidad de éstas, considerando que por cada caseta instalada se contemplará una banca y un depósito para basura, según diseños aprobados por la Dirección correspondiente.

Artículo 80.- En tratándose de casetas o cobertizos concesionados, la construcción e instalación de las que sean autorizadas por la Dirección correrá a cargo del concesionario, así como la conservación en condiciones óptimas, proporcionándoles mantenimiento y efectuando las reparaciones necesarias. Cada caseta deberá llevar una etiqueta de identificación numerada con datos del concesionario, nombre o razón social, dirección, teléfono y nombre del representante.

Artículo 81.- Las casetas o cobertizos de transporte público no podrán ser colocadas en los siguientes lugares: áreas donde se modifique o deteriore el paisaje urbano, camellones, glorietas, áreas verdes, obstruyendo hidrantes, el acceso a campos deportivos o áreas de juegos.

Artículo 82.- Las casetas deterioradas o mal ubicadas serán retiradas de su sitio por el Municipio con cargo al concesionario.

Artículo 83.- Se permite el uso de arbotantes y luminarias cuando su diseño se integre al contexto, bajo las siguientes consideraciones:

- I. Se procurará la adaptación de los elementos originales a la tecnología actual.
- II. Deberán colocarse de acuerdo con las especificaciones de los fabricantes y sin interferir la circulación.
- III. No afectarán la fisonomía del inmueble o la estabilidad del paramento donde se coloquen.
- IV. Se permite la colocación de iluminación temporal con motivo de algún evento conmemorativo que no cause deterioro, ni demerite la imagen de los momentos históricos o artísticos.

Sean aprobados por la Dirección de Servicios Públicos del municipio, quienes proporcionaran las especificaciones técnicas y supervisaran las obras en la vía pública.

Artículo 84.- Cuando la iluminación tenga por objeto hacer notar o destacar un elemento dentro del ámbito de percepción de espacio público deberá considerarse el siguiente orden:

- I. Monumentos históricos y artísticos;
- II. Estructuras de arte urbano, ornato y elementos de vegetación;
- III. Remates visuales; e
- IV. Interior y exterior de los portales públicos;

Artículo 85.- El diseño de iluminación deberá cumplir con los requisitos indispensables de seguridad y resaltar las características de los monumentos, quedando prohibidas las luces de neón, las intermitentes y estroboscópicas.

Artículo 86.- Los diseños de sistemas de iluminación para conmemorar fechas cívicas, deberán ser revisados en coordinación con la Dirección y sus elementos evitarán el deterioro físico de los espacios públicos.

Artículo 87.- El color de la iluminación de la vía pública en zonas de monumentos y sitios patrimoniales es en color blanco o ámbar.

Artículo 88.- Se permite el uso de toldos cuando su diseño se integre al edificio, se podrán colocar en el interior del vano a una altura mínima de 2.50 metros a partir del nivel de la banqueta, proyectarse sobre la misma 40 centímetros y deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes.

SECCIÓN SEXTA DE LA SEÑALIZACIÓN

Artículo 89.- Se conservará la señalización y nomenclatura de carácter histórico existente en la localidad.

Artículo 90.- Se entiende por nomenclatura a la numeración, nombres de calles y espacios abiertos de una localidad. Para los cuales:

- I. El diseño y colocación de la nomenclatura deberá integrarse al contexto;
- II. Se permite la colocación de placas para nomenclatura y/o señalización, cuando no causen deterioros a los elementos ornamentales de los inmuebles o paramentos en que se coloquen;
- III. La tipografía deberá ser legible a 5.00 metros de distancia.

CAPÍTULO VII DE LOS ANUNCIOS Y SU CLASIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA DE LA FIJACIÓN DE ANUNCIOS, CARTELES Y PROPAGANDA

Artículo 91.- Se considera parte de un anuncio el área del mismo y todos los elementos que lo integran, tales como base o elementos de sustentación, estructura de soporte, elementos de fijación o sujeción, caja o gabinete del anuncio, carátula, pista o pantalla, marcos, contramarcos, adornos, copetes, realces, elementos de iluminación, mecánicos, eléctricos o hidráulicos, anclajes, tensores, zapatas, cimentaciones, las instalaciones y accesorios, así como la parte del vehículo u objeto donde estén exhibidos.

Artículo 92.- En toda el área denominada como Primer cuadrante de la ciudad, se prohíbe fijar e instalar avisos, anuncios o cualquier clase de propaganda o publicidad, en edificios públicos, bienes del patrimonio federal, estatal y municipal, monumentos artísticos, históricos, templos, estatuas, kioscos, portales, postes, parques o que obstruyan de algún modo el tránsito peatonal y vehicular en las vías públicas y en general, en los lugares considerados de uso público o destinados a un servicio público. Solamente en la Zona del Primer Cuadrante se permite instalar el nombre del comercio con su imagen o logotipo, pero este se debe ajustar a los lineamientos de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Artículo 93.- La Dirección podrá negar el permiso, si lo estima conveniente al interés colectivo o contrario a las disposiciones legales o reglamentarias vigentes.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Artículo 94.- Las autorizaciones a que se refieren las presentes disposiciones deberán solicitarse por escrito y obtenerse de igual modo ante el Ayuntamiento o a través de la Dirección de Desarrollo Urbano. Cuando se trate de anuncios o propaganda política, también deberá solicitarse ante la Secretaría Municipal. La solicitud de referencia deberá contener, cuando menos, los datos del solicitante, el tipo o clase de anuncio, cartel o propaganda, la ubicación donde se pretenda instalar y la duración del mismo. Las autorizaciones o permisos que otorgue el ayuntamiento a favor del permisionario no crean sobre los lugares o bienes, ningún derecho real o de posesión, ni de preferencia sobre la utilización del mismo.

Artículo 95.- Cuando se pretenda fijar o pintar anuncios en los muros o paredes de propiedad privada, se deberá obtener previamente la autorización del propietario y presentarla adjunta a su solicitud para que la autoridad de su resolución.

Artículo 96.- Queda prohibido colocar anuncios, o propaganda que cubra las placas de la nomenclatura o numeración oficial.

Artículo 97.- Respecto a la propaganda electoral, los partidos políticos atenderán las disposiciones de espacio y repartición que dispongan las autoridades electorales en coordinación con el municipio para fijar, instalar, pintar o pegar la misma durante las campañas electorales en el municipio; lo anterior sin perjuicio de lo previsto en la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales, la Ley de Instituciones y Procedimientos Electorales del Estado de Yucatán, así como las disposiciones normativas que de ellas emanen.

Artículo 98.- Todos los logotipos y nombres de los comercios ubicados en la zona del Primer Cuadrante de la Ciudad deberán ajustarse al tipo, características y especificaciones que la Dirección les proporcione de manera que ninguno rompa la armonía y unificación de la imagen urbana, siendo que quien no cumpla con esta disposición expresa será sancionado conforme lo establezca el presente reglamento y cualquier otra disposición aplicable en la materia.

Artículo 99.- En el municipio de Progreso, quedan prohibidos los anuncios que su estructura se encuentre cimentada, fijada, sujeta o sostenida sobre azoteas, techos, volados y toda superficie que constituya la cubierta superior de una construcción, inmueble o predio.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS ANUNCIOS

Artículo 100.- Para efectos de este Reglamento, los anuncios se clasifican de la siguiente manera:

I. Por el tiempo de exhibición:

- a) Transitorios.- Los que se fijen, instalen, ubiquen, distribuyan o difundan por un periodo que no exceda de treinta días naturales; y

- b) Permanentes.- Los que se fijen, instalen, ubiquen o difundan por un periodo mayor a treinta días naturales.

II. Por la finalidad de su contenido:

- a) Denominativos.- Los que identifiquen exclusivamente el nombre, denominación, razón social, emblema o logotipo con que sea reconocida una persona física o moral y que sea instalado en el lote o predio, inmueble o vehículo donde desarrolle su actividad;
- b) De propaganda o publicidad.- Los que se refieren a la difusión de ideas, marcas, productos, eventos, bienes, servicios o actividades similares y que promuevan su venta, uso o consumo;
- c) Civiles o sociales.- Los que contengan mensajes que se utilicen para difundir y promover aspectos cívicos, sociales, culturales o educativos, eventos típicos, de culto religioso, conocimiento ecológico, de interés social o en general, campañas que tiendan a generar un conocimiento en beneficio de la sociedad, sin fines de lucro;
- d) Políticos.- Son aquellos mensajes de propaganda relacionados con la promoción de partidos políticos o sus candidatos; y
- e) Anuncios mixtos.- Son los anuncios denominativos que contengan publicidad de un tercero y en general, aquellos que presenten características señaladas en dos o más de las categorías antes mencionadas.

III. Por el lugar en el que se ubican:

- a) En fachadas.- Son aquellos que se rotulen, adosen o integren a los paramentos y demás elementos de las mismas;
- b) En otras edificaciones.- Son aquellos que se ubiquen en otro tipo de construcciones, como bardas, muros y tapiales;
- c) En vidrieras y escaparates;
- d) En toldos.- Son los que se ubiquen sobre los pabellones o cubiertas de tela, lona o material no rígido con o sin marco, que se tiende para hacer sombra en alguna edificación o espacio;
- e) En mobiliario urbano destinado para tal fin;

- f) En vehículos a los que se refiere este ordenamiento; y
- g) Aislados o independientes, que no correspondan a alguna de las categorías antes mencionadas.

IV. Por la forma de instalación:

- a) Pintados o Rotulados.- Los que se realizan mediante la aplicación de cualquier tipo de pintura sobre la superficie de edificaciones, vehículos autorizados por este ordenamiento o cualquier objeto idóneo para tal fin;
- b) Integrados.- Son los que en alto relieve, calados o en bajo relieve, forman parte integral de la edificación que los contiene;
- c) Adosados.- Los que se fijen o adhieran sobre las fachadas o muros de las edificaciones y en vehículos a los que se refiere este ordenamiento;
- d) Salientes o Volados.- Son aquellos cuya carátula se proyecta fuera del plano de la fachada y que se encuentran sujetos a ésta;
- e) Auto-soportados.- Son aquellos cuya principal característica es que su estructura de soporte está anclada o adherida al piso y ninguno de sus elementos tiene contacto con la edificación;
- f) Colgantes.- Son aquellos que se encuentran suspendidos por medio de sogas, cadenas o cualquier elemento flexible o rígido, como son mantas, gallardetes, banderolas, pendones o similares;
- g) Inflables.- Son aquellos que se encuentran en objetos que modifican su volumen, por contener algún tipo de gas en su interior, ya sea que se encuentren fijados al piso o suspendidos en el aire;
- h) Figurativos o volumétricos.- Aquellos que hacen referencia o aluden a objetos en volumen;
- i) Mixtos.- Aquellos que presenten elementos o características señalados en dos o más de las categorías antes mencionadas.

V. Por su sistema de iluminación:

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- a) Integrada.- Son aquellos en los cuales el sistema de iluminación se encuentra en el interior del anuncio;
- b) Independiente.- Son aquellos en los cuales el sistema de iluminación se encuentra instalado de forma separada al anuncio; y
- c) Mixtos.- Aquellos que presenten elementos o características señalados en cualquiera de las dos categorías antes mencionadas.

VI. Por el tipo de difusión:

- a) Anuncios de Proyección Óptica o Electrónicos.- Son los que utilizan un sistema o haz de luz para proyectar o transmitir mensajes o imágenes cambiantes por medio de rayo láser, proyecciones; o de focos, lámparas o diodos emisores de luz;
- b) Anuncios de Neón.- Los instalados a partir de elementos de iluminación con la utilización de gas neón o argón;
- c) Anuncios de difusión fonética.- Son los que se realizan a través de una fuente móvil o fija y un aparato de sonido, con el fin de publicitar un bien o servicio; y
- d) Propaganda impresa, como volantes y folletos.

Se permitirá el uso de nuevas tecnologías para la instalación de anuncios y publicidad, previo dictamen técnico y autorización de la Dirección.

SECCIÓN TERCERA DISPOSICIONES A QUE ESTÁN SUJETAS LOS ANUNCIOS

Artículo 101.- Se considera parte de un anuncio el área del mismo y todos los elementos que lo integran, tales como base o elementos de sustentación, estructura de soporte, elementos de fijación o sujeción, caja o gabinete del anuncio, carátula, pista o pantalla, marcos, contramarcos, adornos, copetes, realces, elementos de iluminación, mecánicos, eléctricos o hidráulicos, anclajes, tensores, zapatas, cimentaciones, las instalaciones y accesorios, así como la parte del vehículo u objeto donde estén exhibidos.

Artículo 102.- Los anuncios de fachadas deberán de cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. Sólo se permitirán anuncios pintados, integrados o adosados, debiendo ubicarse en la superficie de las mismas.

- Los adosados podrán contar con un tablero iluminado por medio de reflectores, o un gabinete de hasta 20 centímetros fuera del límite de propiedad de espesor con iluminación interior; de acuerdo con lo que dictamine la Dirección de Desarrollo Urbano.
- II. Los rotulados denominativos deberán estar relacionados al giro comercial en el que se ubiquen, como consta en la licencia de funcionamiento expedida por la Dirección y deberá estar en un solo elemento;
 - III. El área del mismo no obstruirá en ningún caso partes fundamentales de la fachada como son puertas, ventanas, balcones, columnas, repisones, cerramientos, trabes y demás elementos arquitectónicos;
 - IV. No podrán exceder la altura del edificio donde se encuentren colocados;
 - V. La altura máxima para la colocación de anuncios, medida desde la esarpa hasta la parte superior del área de anuncio será:
 - a) Para anuncios denominativos el alto total de la fachada; y
 - b) Para anuncios de propaganda o publicidad hasta 8 metros.
 - VI. Deberán ser de un material de superficie no reflejante y la aplicación de pintura no podrá ser de alto brillo;
 - VII. El área del mismo se determinará de acuerdo a lo establecido en los Programas del Municipio y en ningún caso excederá del treinta por ciento de la superficie de la fachada, sin ser mayor a 60 metros cuadrados;
 - VIII. En cortinas metálicas, sólo se permitirá un anuncio denominativo relacionado con el giro comercial de la empresa, comercio o establecimiento sobre fondo color claro que armonice con la gama cromática del edificio y fijado a partir del centro de la cortina;
 - IX. Se prohíben las pintas de cualquier tipo en paramentos, inmuebles, mobiliario urbano, pavimentos, elementos de ornato, murales, esculturas, pinturas, etc.;
 - X. Las placas denominativas de profesionistas mayores de treinta por sesenta centímetros, requerirán del permiso correspondiente de la Dirección; y
 - XI. Los demás establecidos por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

Artículo 103.- Todos aquellos adosados a una edificación que en su diseño requieren de iluminación, controles eléctricos, mecánicos, neumáticos o de efectos luminosos variables; que no requieran estar sustentados en postes, mástiles, ménsulas, soportes u otra clase de estructura.

SECCIÓN CUARTA

CARACTERÍSTICAS DE LA ESTRUCTURA DE LOS ANUNCIOS

Subsección Primera

Anuncios sin estructura portante

Artículo 104.- Los anuncios sin estructura portante requerirán de Licencia otorgada por la Dirección y deberán guardar la distancia que se les requiera por la misma.

Este tipo de anuncios deberán sujetarse a los siguientes requisitos:

- I. Las dimensiones, altura y ubicación, dibujos y colocación guardarán escala y proporción con los elementos arquitectónicos de las fachadas o edificios en que estén colocados y los colindantes así como el entorno;
- II. Los colocados en edificios que formen parte del conjunto de una plaza, calzada, rotonda, monumento, parque o jardín, se ajustarán en todos los casos a un diseño que no afecte negativamente el paisaje urbano o el conjunto arquitectónico.
- III. En caso de anuncios de Tipo Pendón se autorizarán por la Dirección para eventos y deberán de ser retirados por el que recibió la autorización, al término del permiso, sujetándose a lo dispuesto en este Reglamento, debiendo de garantizar mediante depósito de una cantidad de dinero suficiente en la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal para cubrir el pago de los costos que causaría al Municipio el retiro de los pendones o sus residuos y el daño causado a la infraestructura urbana. Tratándose de Instituciones de beneficencia pública la Dirección podrá exentarlas de la obligación de depósito en efectivo.

Los anuncios que por sus características de diseño o estructurales requieran un tratamiento especial, se sujetarán a los requisitos que establezcan las disposiciones de este Reglamento y otros ordenamientos legales aplicables.

Subsección Segunda

Anuncios ubicados en edificaciones y toldos

Artículo 105.- Los anuncios en edificaciones, se sujetarán a lo siguiente:

- I. En bardas, muros y tapias sólo se permitirán anuncios pintados y el área del mismo se determinará de acuerdo a lo establecido en los Programas; en ningún caso la superficie total destinada a anuncios podrá ser mayor al 20 por ciento de la superficie a ubicarse; con un máximo de hasta 48 metros cuadrados; la fijación de carteles sólo podrán realizarse en las carteleras autorizadas por la Dirección para tal fin;
- II. Se permitirá la colocación de anuncios en bardas y tapias de campos deportivos propiedad del Ayuntamiento, debiéndose destinar como mínimo el treinta y cinco por ciento de la superficie total disponible para anuncios civiles o sociales;

- III. Para el caso de los anuncios de espectáculos, éstos se considerarán como temporales y la empresa promotora del evento deberá otorgar garantía ante la Dirección y retirar la publicidad en un plazo no mayor a cuarenta y ocho horas después de la presentación del evento; y
- IV. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

Artículo 106.- Los anuncios en toldos deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- I. El anuncio en sí tendrá como medida máxima el veinte por ciento de la superficie del toldo;
- II. Los toldos no deberán estar a una altura menor de 2.30 metros, medidos desde el nivel de la escarpa a la superficie inferior del mismo, sólo podrán volar 90 centímetros del límite de propiedad sobre la escarpa y su largo no deberá ser mayor del claro de la puerta o ventana a cubrir;
- III. Deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad y limpieza; y
- IV. Los demás establecidos por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

Artículo 107.- El mobiliario urbano destinado para tal fin, podrá contar con espacios para anuncios a título accesorio en función al tipo de mueble, sujetándose a las siguientes disposiciones:

- I. Sólo se podrán autorizar a las personas físicas o morales que cuenten con la concesión correspondiente, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; y
- II. Los espacios y porcentajes destinados para la publicidad serán determinados de acuerdo al diseño, dimensiones y ubicación del mueble, que será analizado, evaluado y, en su caso, aprobado por la Dirección.

Artículo 108.- Para anuncios salientes y volados, se deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- I. Se autorizarán dependiendo de la zona y se sujetarán a las limitaciones descritas en este Reglamento y lo establecido por la Dirección de Desarrollo Urbano; y en su caso, sólo se permitirá la colocación de un anuncio de este tipo por inmueble;
- II. La proyección vertical del saliente máximo, fuera del límite de propiedad, no deberá rebasar 30 centímetros;
- III. La altura mínima desde el nivel de la escarpa a la parte baja del anuncio deberá ser de 2.50 metros; y
- IV. Los demás establecidos por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

Artículo 109.- Los Anuncios Auto-soportados, se sujetarán a lo siguiente:

- I. En plazas comerciales se permitirá un anuncio por inmueble por cada 1,500 m² de superficie construida, siempre y cuando la construcción de este presente su licencia de uso de suelo o funcionamiento y de construcción correspondiente; se permitirá además, un denominativo por cada establecimiento con fachada al exterior; los establecimientos que se encuentran al interior, podrán instalar anuncios en un directorio general en el exterior de la plaza o centro comercial;
- II. Por ningún motivo podrán instalarse en las zonas de restricción especificadas en este Reglamento, los Programas, y lo señalado por la Dirección de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables;
- III. El área de anuncio no deberá rebasar el límite del paramento por cualquiera de sus elementos, debiendo estar inscritos en formatos horizontal o vertical;
- IV. El área de anuncio no podrá exceder de 48 metros cuadrados de superficie;
- V. La altura máxima para la colocación de anuncios, medida desde el nivel de la escarpa hasta la parte superior del área de anuncio será:
 - a) De 30 metros, tratándose de anuncios con área hasta de 30 metros cuadrados; y
 - b) De 16 metros, tratándose de anuncios con áreas mayores a 30 y hasta 48 metros cuadrados.
- VI. La medida máxima para la base del área de anuncio será de 12.00 metros y para la altura será de 7.00 metros;
- VII. A fin de salvaguardar la seguridad de las personas y sus bienes, la distancia mínima entre dos anuncios de 20 metros cuadrados de superficie o mayores será de 150 metros considerada a partir de sus elementos más cercanos;
- VIII. Las antenas de telefonía, radio o similares únicamente podrán tener anuncios denominativos, quedando prohibida la publicidad de todo tipo.
- IX. Se permitirán hasta tres carteleras por soporte formado por triángulo, siempre y cuando éstas sean de las mismas dimensiones y se encuentren al mismo nivel; y
- X. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

Subsección Tercera **Anuncios Inflables**

Artículo 110.- Los anuncios inflables de publicidad o de propaganda deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. Sólo se permitirá su instalación y de manera transitoria, cuando se trate de promociones, eventos o de publicidad de productos relacionados con la actividad comercial del establecimiento en que se instale;
- II. No se permitirá anuncios de este tipo en inmuebles destinados a uso habitacional o en zonas habitacionales, según lo establecido en los planos de zonificación de los Programas;
- III. La altura máxima de los objetos suspendidos en que figure la publicidad deberá ser de acuerdo a lo que determine la normatividad Federal o Estatal vigente. En el caso de los fijados al piso no podrá exceder de 20 metros;
- IV. Los objetos no deben invadir ni ocupar las áreas de tránsito peatonal o vehicular;
- V. Deberán ser inflados con aire o gas inerte y no se permitirá la instalación de objetos inflados con algún tipo de gas tóxico, inflamable o explosivo;
- VI. Cuando el objeto se encuentre suspendido en el aire, deberá estar anclado directamente en el lugar en que se realice la promoción o evento anunciado o se ubique en la negociación del anunciante; y
- VII. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

Subsección Cuarta

Anuncios Colgantes

Artículo 111.- Los anuncios colgantes deben llenar los siguientes requisitos:

- I. Su instalación será de carácter transitorio;
- II. Deberán ser de un material de superficie no reflejante y la aplicación de pintura no podrá ser de alto brillo;
- III. El área de anuncio deberá estar inscrita en formato horizontal o vertical y no podrá exceder de 20 metros cuadrados de superficie;
- IV. No podrán invadir el arroyo vehicular de ninguna forma;
- V. No se permite el uso de figuras recortadas;
- VI. Deberá de utilizar la menor cantidad de elementos de suspensión posibles;
- VII. Será responsabilidad del propietario del anuncio el mantenimiento y retiro del mismo finalizada la vigencia del permiso temporal; y
- VIII. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

Subsección Quinta

Anuncios Figurativos o Volumétricos

Artículo 112.- Los anuncios figurativos o volumétricos deberán sujetarse a lo siguiente:

- I. En el caso de los fijados al piso, la altura máxima en que podrán colocarse no excederá de 10 metros;
- II. No se permitirá anuncios de este tipo en inmuebles destinados a uso habitacional, según lo establecido en los planos de zonificación de los Programas; y
- III. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

Subsección Sexta **Anuncios en Vehículos**

Artículo 113.- Los anuncios en vehículos de uso privado, se sujetarán a lo siguiente:

- I. Se permitirán exclusivamente en los vehículos de las empresas o giros comerciales que pretendan con dicha publicidad, identificar o promover el giro, servicio o producto de la misma empresa;
- II. Deberán estar relacionados (con la actividad comercial preponderante de la empresa o comercio de dicho vehículo;
- III. No se permitirá la fijación o proyección de anuncios de terceras personas físicas o morales; y
- IV. Se fijarán sin obstruir las placas, ventanas o espejos y sin utilizar elementos que sean un peligro para la circulación o los conductores.
- V. Los anuncios ambulantes, escritos o sonoros serán de estancia temporal y no deberán obstruir el tránsito de vehículos y peatones. No se permitirá el estacionamiento permanente en la vía pública de esta clase de anuncios.

Su autorización estará a cargo de la Dirección.

En ningún caso se permitirá la instalación de publicidad en vehículos particulares cuya finalidad sea diferente a lo establecido en este Artículo.

Artículo 114.- Los anuncios en vehículos de servicio de transporte público de pasajeros deberán sujetarse a las siguientes especificaciones:

- I. Se podrán instalar los siguientes anuncios:
 - a) Los rótulos que contengan el nombre o razón social que identifique a los concesionarios, de conformidad con la Ley de Movilidad y Seguridad Vial; y

- b) De publicidad, únicamente fijados o adheridos en la parte posterior e interior de la unidad vehicular.
- II. Deberán estar integrados por el menor número posible de elementos constitutivos;
 - III. Los materiales utilizados en la elaboración de dichos anuncios deberán ser anticorrosivos, de gran resistencia y que soporten las condiciones ambientales;
 - IV. Deberán ser de un material de superficie no reflejante y la aplicación de pintura no podrá ser de alto brillo, a fin de evitar deslumbrar a los peatones y a los conductores de otros vehículos;
 - V. No deberán sobreponerse, bloquear o cubrir la información dirigida tanto a los pasajeros como al operador de la unidad vehicular sobre la orientación, las obligaciones y la operación; así como tampoco deberán bloquear o tapar señales luminosas, conductos de ventilación y dispositivos de seguridad, placas, grafismos de la ruta e inscripciones de identificación del sistema de transporte al que pertenecen;
 - VI. Los instalados en la cabina del conductor de los vehículos deben estar fuera de su ángulo visual;
 - VII. En minibuses, autobuses y combis podrán instalarse hasta dos tipos de anuncios en el exterior y un tipo en el interior;
 - VIII. En taxis sólo se autoriza la instalación de un tipo de anuncios en el exterior y un tipo en interior por vehículo;
 - IX. La base o estructura deberá ser de fácil instalación, fijación y mantenimiento, para el correcto funcionamiento de los elementos que la componen; en accesorios instalados en el exterior del vehículo, deberá existir un aislamiento o sellado entre los elementos que lo componen, para evitar la corrosión de piezas metálicas o un corto eléctrico;
 - X. Los elementos de fijación para los anuncios deberán adaptarse a la carrocería de los diferentes modelos de vehículos, evitando la realización de cortes, perforaciones o soldaduras y deberán permitir su drenado, limpieza, desmontaje y reposición en caso de mantenimiento; asimismo deberán garantizar la adecuada fijación, estabilidad y seguridad de los mismos, evitando su desprendimiento, así como el deterioro y alteración de la carrocería;
 - XI. Los soportes de impresión deberán ser de materiales de fácil limpieza y remoción, no utilizando en ellos colores en tonos fluorescentes;
 - XII. Se permitirán anuncios adosados en taxis para la identificación del servicio, los cuales deberán sujetarse a que la configuración de la estructura sea aerodinámica, alterando en forma mínima su resistencia en el desplazamiento de la unidad; no deberá sobrepasar las dimensiones en largo y ancho del techo de la unidad, además deberá considerarse un espacio para las inscripciones oficiales en techo. Su altura total

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- deberá ser de 40 centímetros como máximo, a partir de la superficie del techo. Se podrá emplear como sistema de fijación del anuncio a la carrocería, elementos adicionales como tensores, imanes, ganchos o adhesivos y el peso máximo será de 15 kilogramos, considerando todos sus elementos constitutivos;
- XIII.** Los anuncios en posteriores deberán sujetarse a lo siguiente:
- a) En minibuses y autobuses, únicamente se autorizarán los adheribles sobre las superficies laminadas de la concha posterior;
 - b) En los con medallón transparente, deberán tener como máximo 50 centímetros de ancho y podrán ubicarse a lo largo de la parte posterior, debajo del medallón, y
 - c) En minibuses y autobuses, con medallón transparente, se deberán ubicar inmediatamente abajo de éste, teniendo un ancho máximo de un metro y su largo se deberá adecuar a las dimensiones de cada modelo de unidad;
- XIV.** Los anuncios en interiores deberán sujetarse a lo siguiente:
- a) No deberán interferir el libre acceso o desplazamiento de los usuarios;
 - b) Queda prohibida la instalación de anuncios en la parte superior de puertas de ascenso y descenso de pasaje; y
- XV.** Los demás establecidos por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

Artículo 115.- Los anuncios para identificación propia en los vehículos de servicio público o particular deberán cumplir con los requisitos señalados por la autoridad competente en materia de transporte, y no requerirán de permiso de la Dirección.

Artículo 116.- Los anunciantes sonoros a base de magnavoces y amplificadores de sonido no deberán exceder de 65 decibeles máximo en horario de 10:00 a 20:00 horas.

Subsección Séptima

Anuncios de proyección óptica y electrónica

Artículo 117.- Los anuncios de proyección óptica y electrónica deberán cumplir con lo siguiente:

- I.** De proyección óptica:
 - a) Sólo se permitirá la exhibición de anuncios a través de aparatos de proyección, siempre y cuando las imágenes, leyendas o mensajes estén dirigidos hacia muros

que no tengan aberturas, ya sean puertas o ventanas y, en todo caso, el anunciante deberá contar con la autorización escrita del propietario del inmueble o sitio sobre el que se pretenda llevar a cabo la exhibición del mismo;

- b) El área que se utilice para la proyección de los anuncios no deberá ser mayor de 60 metros cuadrados, debiendo hacerse en superficies antirreflejantes;
 - c) No se permitirá la proyección de anuncios en inmuebles destinados total o parcialmente a uso habitacional ni en áreas patrimoniales o históricas; según lo establecido en los Programas vigentes y demás disposiciones aplicables;
 - d) Los colores de los anuncios que se proyecten no deberán ser en tonos brillantes, ni causar contaminación visual;
 - e) Sólo podrán proyectarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo y se evitará el deslumbramiento a conductores de vehículos o a peatones: y
 - f) Los anuncios proyectados por medio de aparatos cinematográficos o similares con mensajes oculares o auditivos se autorizarán siempre que no ocasionen aglomeraciones en la vía pública o que obstruyan el tránsito vehicular y peatonal.
 - g) Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.
- II. Anuncios electrónicos:**
- a) Los anuncios podrán tener como dimensiones máximas 12.00 metros de longitud por 4.00 metros de alto;
 - b) La distancia mínima entre un anuncio de éstos respecto de otro igual o autosoportado deberá ser de 150 metros, considerada a partir de sus elementos más cercanos;
 - c) El sistema de iluminación deberá tener un reductor que disminuya su luminosidad a 40 luxes de las 21:00 a las 06:00 horas del día siguiente;
 - d) Las fuentes luminosas no deberán rebasar los 75 luxes;
 - e) No estará permitido este tipo de anuncio en los lugares donde ocasionen molestias a los vecinos y cuya luz penetre el interior de las habitaciones;

- f) No se permitirá este tipo de anuncios en inmuebles destinados total o parcialmente a uso habitacional ni en áreas patrimoniales o históricas;
- g) Sólo podrán instalarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo y se evitará el deslumbramiento a conductores de vehículos o a peatones, y
- h) Las demás disposiciones establecidas en este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

Subsección Octava

Anuncios de Neón

Artículo 118.- Los anuncios de neón se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. Únicamente podrán instalarse en vialidades comerciales o en zonas industriales, en los lotes o predios o establecimientos con giro comercial y, su área máxima de anuncio será de hasta cinco metros cuadrados;
- II. La distancia mínima entre un anuncio de éstos respecto de otro igual deberá ser de 150 metros, considerada a partir de sus elementos más cercanos;
- III. El sistema de iluminación deberá tener un reductor que disminuya su luminosidad de las 19:00 a las 06:00 horas del día siguiente;
- IV. Las fuentes luminosas no deberán rebasar los 50 luxes; No se permitirá su iluminación con unidades que indiquen movimiento;
- V. No estará permitido este tipo de anuncio en los lugares donde ocasionen molestias a los vecinos y cuya luz penetre el interior de las habitaciones;
- VI. No se permitirá este tipo de anuncios en el Centro Histórico, en inmuebles destinados total o parcialmente a uso habitacional ni en zonas de vivienda, patrimonial o histórica;
- VII. Sólo podrán instalarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo y se evitará el deslumbramiento a conductores de vehículos o a peatones; y
- VIII. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

Subsección Novena Anuncios Mixtos

Artículo 119.- En los anuncios mixtos por la finalidad de su contenido, la marca, logotipo o signo distintivo de la persona física o moral patrocinadora podrá estar integrado al anuncio, siempre y cuando el patrocinio sea menor al cincuenta por ciento de la superficie del mismo.

Subsección Décima Anuncios de Difusión Fonética

Artículo 120.- Los anuncios de difusión fonética deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Serán de carácter transitorio y deberán sujetarse a lo que establezca el presente Reglamento, Ley de Protección al Ambiente del Estado de Yucatán y las Normas Oficiales Mexicanas que regulan la emisión de ruido;
- II. No se permitirá este tipo de anuncios en inmuebles destinados total o parcialmente a uso habitacional ni en áreas patrimoniales o históricas; según lo establecido en los Planos de Zonificación de los Programas;
- III. Estarán permitidos en un horario exclusivo de diez a veinte horas y el nivel máximo de volumen será de 65 decibeles, medidos conforme a las normas oficiales correspondientes; en caso de que las leyes ecológicas federales o estatales o normas oficiales exigieran un número menor de decibeles, los anuncios deberán adecuarse a las nuevas medidas;
- IV. En mercados, tianguis, exposiciones o establecimientos comerciales, se podrán permitir por parte de la Dirección, siempre y cuando se utilicen exclusivamente en eventos de inauguración, promoción de productos, festejos o similares;
- V. Tratándose de anuncios de fuente móvil, no se permitirá en zonas restringidas determinadas por la Dirección; el recorrido y horario de difusión deberán ser autorizados por la Dirección; y
- VI. Las demás disposiciones establecidas por este Reglamento u otros ordenamientos aplicables en la materia.

Subsección Décimo Primera Anuncios o publicidad a través de volantes

Artículo 121.- El uso de propaganda o publicidad en forma de volantes se sujetará a lo siguiente:

- I. Se autorizará, siempre que no contribuyan a la contaminación del ambiente o al deterioro de la imagen urbana, cada distribuidor se hará responsable por la publicidad

- arrojada en la vía pública, entendiéndose con la autoridad pertinente, para la respectiva multa;
- II. Queda prohibido pegar en cualquier tipo de superficie exterior este tipo de propaganda o publicidad, ya sea en bienes de propiedad privada o de propiedad del dominio público. Los folletos y demás elementos de publicidad no deberán almacenarse o colocarse para su distribución en la vía pública ni obstruir la circulación peatonal y vehicular.

Artículo 122.- Se podrá permitir el cambio de textos, leyendas y figuras de un anuncio, durante la vigencia del permiso respectivo, siempre y cuando no se cambie la estructura del elemento. Los nuevos textos o logotipos, deberán contemplar la clasificación de los anuncios de este Reglamento.

Artículo 123.- La distribución de propaganda en forma de volantes o folletos podrán realizarla quienes porten una identificación con fotografía expedida por la empresa anunciante que los acredite para esta función y la autorización de la Dirección en los términos que ésta fije.

SECCIÓN QUINTA DE LOS RESPONSABLES

Artículo 124.- Los responsables directos de los anuncios tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Solicitar el permiso correspondiente ante la Dirección para la instalación, difusión, distribución, reubicación o modificación de los anuncios en los términos del presente ordenamiento;
- II. Cumplir con las disposiciones del presente Reglamento;
- III. Acreditar en su caso, ante la Dirección, que se cumple con las disposiciones técnicas constructivas, sistemas, procedimientos, supervisión y vigilancia relativas a la obra civil, instalación y construcción de los elementos y estructuras de los medios de publicidad, que se rigen por lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Progreso. Dicha acreditación deberá realizarse al momento de solicitar el permiso mediante un dictamen emitido por un Perito en Construcción Municipal y/o Perito Corresponsable por Especialidad;
- IV. Mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, estabilidad, salubridad y en buen estado de conservación;
- V. Dar aviso de cambio de Perito en Construcción Municipal y/o Perito Corresponsable por Especialidad, en su caso, dentro de los diez días hábiles siguientes en que ocurra;
- VI. Dar aviso de terminación de los trabajos correspondientes, dentro de los diez días hábiles siguientes, al que hubiesen concluido;

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- VII. Dar aviso por escrito a la Dirección de cualquier cambio del responsable directo o solidario;
- VIII. Permitir las visitas de inspección en términos del presente Reglamento;
- IX. Desmontar los anuncios que representen un potencial peligro o riesgo para las personas y sus bienes de conformidad con lo dispuesto en el Título Cuarto del presente ordenamiento;
- X. Responder por cualquier daño que los anuncios bajo su responsabilidad ocasionen a terceras personas o a sus bienes, o mobiliario urbano; y
- XI. Los demás que les imponga este Reglamento y demás ordenamientos legales.

Artículo 125.- Los responsables solidarios, dueños o poseedores de lotes o predios o vehículos que contengan anuncios, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Verificar que el responsable directo cuente con el permiso correspondiente;
- II. Permitir las visitas de inspección en términos del presente Reglamento, y
- III. Los demás que les imponga este Reglamento y demás ordenamientos legales.

Artículo 126.- La construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación, conservación, mantenimiento y retiro de los anuncios, deberá realizarse bajo la dirección del Perito en Construcción Municipal y/o Perito Corresponsable por Especialidad. Ellos serán responsables técnicos de la instalación, seguridad y calidad del anuncio y deberá de cumplir los requisitos que se señalen en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Progreso, Yucatán.

Artículo 127.- En todos los casos de anuncios y aquellos en los que el anuncio se apoye en algún edificio, se requiere la participación del Perito en Construcción Municipal y/o Perito Corresponsable por Especialidad para revisión de los aspectos estructurales. Además de los anteriores, los anuncios que requieren de una memoria de cálculo son los siguientes:

- I. Anuncios en marquesina o pabellones cuya área del anuncio exceda de dos metros cuadrados.
- II. Anuncios combinados cuya área exceda de cinco metros cuadrados.
- III. Anuncios en volados mayores de cinco metros cuadrados o tres metros sesenta centímetros de ancho, o menores a estas dimensiones, pero sujetos a condiciones especiales.
- IV. Anuncios auto-sustentados o unipolares mayores de tres metros cuadrados.

Artículo 128.- El Perito en Construcción Municipal y/o Perito Corresponsable por Especialidad al diseñar, calcular y supervisar la construcción del anuncio, estará obligado a aplicar las disposiciones de este Reglamento, las normas técnicas estructurales actualizadas y el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Progreso, Yucatán y/o las Normas Técnicas

Complementarias. Además, deberá vigilar que se utilicen los materiales y los procedimientos constructivos de la mejor calidad para satisfacer y garantizar los requerimientos de seguridad. La carga de viento a utilizarse para el cálculo estructural será como mínimo la indicada en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Progreso, Yucatán y se aplicará al área expuesta del anuncio.

Cuando un anuncio esté colocado asegurado a un edificio las cargas de viento no deberán afectar los elementos estructurales del edificio.

En todos los casos se deberán utilizar elementos estructurales incombustibles de acuerdo a las normas técnicas aplicables. Para propósitos de diseño estructural los anuncios se clasifican en:

- I. Cerrados: Cuando tengan setenta por ciento o más de área bruta del anuncio expuesta al viento.
- II. Abiertos: Anuncios con letras, signos, u otros elementos que no ocupen más del treinta por ciento del área del anuncio expuesta al viento.

Artículo 129.- La fijación, instalación, modificación, conservación, mantenimiento, y retiro de anuncios, se sujetará a lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Progreso, Yucatán, se aplicarán como mínimo los siguientes requerimientos constructivos:

- I. Cualquier parte removible del anuncio deberá estar asegurada por medio de cadenas, bisagras, tornillos, tuerca su otro medio aceptable;
- II. Se prohíbe el uso de taquetes de madera en muros de block o mampostería y solo se permitirán de tipo metálico expansivos o similares para la fijación de anuncios adosados;
- III. En anuncios instalados debajo de volados no deberán sobresalir clavos, alambres, tachuelas u otros elementos que puedan afectar la seguridad de las personas;
- IV. Todos los anuncios y sus estructuras deberán estar libres de cables o alambres sueltos;
- V. Los anuncios eléctricos o con iluminación deberán contar con instalaciones eléctricas ajustadas a las normas técnicas correspondientes;
- VI. Los postes, refuerzos y anclaje de anuncios permanentes en carteleras o unipolares de madera o metal que se entierran en el suelo deberán ser protegidos de la humedad con asfalto o algún material similar y darles un mantenimiento adecuado;
- VII. Los anuncios en pared, múltiples, en marquesinas y volados deberán estar correctamente asegurados a los muros del edificio (sic) en anclajes metálicos, tuerca y/o taquetes expansivos;
- VIII. Los elementos de soporte deberán asemejarse a los del edificio;
- IX. En los anuncios múltiples o Directorios Corporativos el espesor no debe rebasar de un metro veinte centímetros.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

- X. Colocar en lugar visible del anuncio una placa con el nombre del Corresponsable y número de permiso de instalación de la estructura, en su caso. Así mismo se expresará en la placa el nombre y el domicilio del propietario del anuncio; la placa será de material perenne.
- XI. Dar aviso a las autoridades correspondientes, de la terminación de los trabajos relativos al anuncio, así como las obras de conservación o mantenimiento que se realicen en los mismos; y
- XII. Acreditar que cuenta con la autorización municipal para iniciar los trabajos a que alude este Reglamento.

Artículo 130.- No se requiere la intervención de Perito en Construcción Municipal y/o Perito Corresponsable por Especialidad, en la instalación de los siguientes anuncios:

- I. Volados o salientes, sobre fachadas, muros, paredes, bardas o tapias, cuando las dimensiones sean menores de cinco metros cuadrados, siempre que su peso no exceda de cincuenta kilogramos.
- II. Los adosados o instalados en las marquesinas de las edificaciones siempre que las dimensiones del anuncio sean menores de un metro cincuenta centímetros cuadrados y no exceda de cincuenta kilogramos de peso.

Artículo 131.- Las funciones del Corresponsable concluirán cuando, con aprobación de la Dirección, concurren las siguientes circunstancias:

- I. Que el dueño del anuncio revoque su nombramiento y designe a un sustituto;
- II. Que el Corresponsable renuncie a su cargo y se tenga la aceptación expresa del dueño del anuncio; y
- III. Que se concluyan los trabajos y se otorguen la certificación de terminación de obra. En todos los casos, el Corresponsable tiene la obligación de responder respecto a las fallas que resulten de su trabajo y sus consecuencias.

CAPÍTULO VIII DEL USO TEMPORAL DE LA VÍA PÚBLICA

Artículo 132.- Las vías públicas, el mobiliario urbano y los bienes públicos, así como los de uso común, son imprescriptibles e inalienables.

Artículo 133.- Todo inmueble que aparezca como vía pública en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las dependencias del Gobierno Federal, Estatal y Municipal, empresas

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

descentralizadas, museos, bibliotecas o cualquier dependencia oficial, se presumirá que es vía pública y que pertenecen al Municipio salvo prueba plena en contrario.

De igual forma se presumirá como del dominio público toda superficie que no esté limitada por la propiedad privada, ejidal o regímenes de propiedad estatal o federal.

Artículo 134.- Toda obra, modificación o reparación que haga uso temporal de la vía pública requiere de autorización expresa de la Dirección, debiendo tramitar el permiso correspondiente.

Artículo 135.- Se requiere de autorización expresa de la Dirección, para:

- I. La ocupación de la vía pública, con instalaciones de servicio público, con construcciones o establecimientos comerciales provisionales.
- II. Romper, hacer cortes en el pavimento o hacer cortes en las aceras y guarniciones de la vía pública o privada.
- III. La construcción de instalaciones subterráneas.
- IV. La Dirección solicitará un Perito en Construcción Municipal y/o Perito Corresponsable por Especialidad, por permiso para poder otorgar la autorización de las obras anteriormente mencionadas y señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceden.
- V. Los responsables del permiso estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar el estado original del espacio de la vía pública ocupada o el pago de su importe, cuando la Dirección los realice.

Artículo 136.- Siempre que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública o cerca de ella, se tomarán las medidas de seguridad necesarias para evitar daños o perjuicios a las instalaciones, a los trabajadores, transeúntes y a terceros.

Artículo 137.- Cuando por la ejecución de una obra se produzcan daños a la infraestructura o servicios públicos, por el uso de vehículos, sustancias, objetos peligrosos o por cualquiera otra causa, la reparación deberá ser inmediata, a satisfacción de la Dirección y por cuenta del responsable del permiso, independientemente de la sanción pecuniaria que corresponda.

Artículo 138.- Solo se otorgará el permiso para la ocupación temporal de la vía pública siempre que la solicitud esté acompañada por la aprobación expresa del propietario del lote o predio cuyo frente sea colindante con el área que se pretende ocupar.

Artículo 139.- Los permisos temporales que la autoridad otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas y otros bienes de uso común o destinados a un servicio público no crean derecho real o posesorio a favor del permisionario, serán siempre temporales y

revocables; en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del tránsito, del acceso a los lotes o predios colindantes, de la infraestructura y los servicios públicos instalados.

Artículo 140.- Todo lo necesario para las actividades propias de los locales comerciales, incluyendo instalaciones, mercancías, accesorios y objetos diversos del giro respectivo, deben mantenerse dentro del mismo local. En lo relativo a restaurantes, cafés al aire libre y similares que cuenten, previo pago de los derechos correspondientes, con la autorización de la Dirección de Transporte y Movilidad.

Artículo 141.- Cuando se requiera utilizar los espacios abiertos como plazas y jardines para diferentes actividades populares, culturales, festivos, kermeses, ferias o gremios, se deberá contar con la autorización de la autoridad municipal competente.

Artículo 142.- La ocupación temporal de la vía pública con fines de promoción y venta y la publicidad relacionada con alimentos, bebidas y medicamentos se ajustará a las disposiciones reglamentarias existentes relativas a la materia y a este Reglamento.

Artículo 143.- Queda prohibido el uso de la vía pública, en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área utilizable de un lote o predio o una construcción en forma aérea o subterránea con construcciones o instalaciones.
Cuando las obras o instalaciones ejecutadas infrinjan este Reglamento, la Dirección procederá a fijar una multa por la invasión cuyo monto será cubierto en la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal y ordenará el retiro o demolición de la porción de la obra que invada la vía pública, pudiendo la propia Dirección realizar los trabajos necesarios con cargo al propietario cuando este no los haya realizado en el plazo fijado, independientemente de las sanciones pecuniarias a las que se haga acreedor.
- II. Para la preparación de mezclas que se requieran para cualquier construcción nueva o ya existente o por la acumulación de materiales, basura o escombros.
- III. Para establecer puestos con fines conexos a alguna negociación.
- IV. Para edificar monumentos conmemorativos.
- V. Para drenar aguas negras, aguas grasas, aguas servidas o grises, o de aires acondicionados. La Dirección será la encargada de la vigilancia del cumplimiento de las NOM-002-SEMARNAT-1996 y NOM-001-CONAGUA-2011.
- VI. Para instalar depósitos de residuos sólidos, teléfonos públicos, tensores para postes, buzones postales, señales de nomenclatura, tránsito y semáforos que constituyan obstáculos para los adultos mayores y las personas con capacidades diferentes.
- VII. Cuando las actividades por sus características puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas, ocasionen molestias a los vecinos del lugar, afecten la prestación de los servicios públicos, produzcan basura o dañen la imagen urbana.

- VIII. Cuando obstruya o limite total o parcialmente el libre paso peatonal o vehicular.
- IX. Para aquellos otros fines que la Dirección considere contrarios al interés público.

Artículo 144.- Corresponde a la Dirección de Transporte y Movilidad dictar las medidas necesarias para remover los obstáculos que impidan el libre tránsito.

CAPÍTULO XIX DE LAS OBLIGACIONES Y LAS PROHIBICIONES A LOS HABITANTES

SECCIÓN PRIMERA DE LAS OBLIGACIONES DE LOS HABITANTES

Artículo 145.- Es obligación de todos los ciudadanos del municipio contribuir y coadyuvar en la preservación, conservación y mantenimiento de la imagen urbana a través de acciones de limpieza, remodelación, pintura, forestación, de los bienes inmuebles de propiedad pública o privada, del patrimonio histórico de las áreas verdes y recreativas y en general de todos los bienes de uso común.

Artículo 146.- Los propietarios o poseedores de edificaciones tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Conservar en buen estado las fachadas de sus inmuebles y pintarlas cuando menos una vez cada dos años.
- II. Tomar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de los transeúntes, con motivo de la realización de obras de remodelación o pintura en las fachadas de sus inmuebles;
- III. Solicitar en su caso, el auxilio de las autoridades municipales o competentes, cuando haya riesgo inminente contra la seguridad de las personas;
- IV. Al concluir la realización de las obras deberán dejar aseada perfectamente el área de la vía pública ocupada;
- V. Las demás que determine la Dirección.

Artículo 147.- Los comerciantes, prestadores de servicio y empresarios deberán:

- I. Proporcionar el mantenimiento necesario para conservar en buen estado los anuncios de sus establecimientos.
- II. Garantizar la seguridad de los transeúntes con motivo de la colocación, uso o retiro del anuncio.
- III. Retirar el anuncio al término de la vigencia de su autorización, permiso o licencia.
- IV. Barrer o limpiar el pasillo o andador correspondiente a su área diariamente.
- V. Ejecutar las labores propias de sus negocios únicamente en el interior de sus establecimientos.

Artículo 148.- Es obligación de los vecinos de colonias, fraccionamientos, unidades habitacionales y condominios, mantener limpias las aceras, o frentes de sus casas y andadores, así como conservar las áreas de uso común y jardines que se encuentren dentro de los mismos.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS PROHIBICIONES A LOS HABITANTES

Artículo 149.- A fin de mantener, preservar y conservar la imagen urbana de la Ciudad Capital y de las poblaciones del municipio de Progreso, queda prohibido:

- I. Pintar las fachadas de establecimientos con los colores de las marcas o productos anunciantes o patrocinadores.
- II. Anunciar en cortinas, paredes y fachadas si ya existe otro anuncio; no se permite grafismos, logotipos o pintura excesiva en los mismos.
- III. Fijar o pintar anuncios de cualquier clase o materia en edificios públicos, monumentos, escuelas, templos, equipamiento urbano público y postes; casas particulares, bardas o cercas, salvo en los casos o condiciones previstas en el capítulo respectivo; en los sitios que estorben la visibilidad del tránsito o las señales colocadas para la regulación del mismo; en los muros y columnas de los portales.
- IV. Fijar propaganda con productos adhesivos que dificulten su retiro y que dañen las carteleras.
- V. Borrar, cambiar de sitio, estropear o alterar los nombres, letras y números de las calles, plazas, jardines, paseos y demás lugares públicos.
- VI. Que los propietarios de vehículos inservibles o en calidad de chatarra los mantengan en la vía pública.
- VII. Que los comerciantes obstruyan la vía pública, ya sea con los bienes que expendan o con los implementos que utilicen para realizar sus actividades comerciales.
- VIII. Arrojar basura o conectar desagüe de aguas negras a los sistemas de drenaje pluvial.

CAPÍTULO X PARTICIPACIÓN Y DENUNCIA CIUDADANA

Artículo 150.- Cualquier persona física o moral podrá denunciar ante el Ayuntamiento, a través de la Dirección, cualquier acto, hecho, actividad, omisión o infracción a las disposiciones del presente Reglamento y todo tipo de irregularidades que afectan la imagen urbana. A este trámite se le llamará denuncia popular.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Artículo 151.- Cuando se realice una denuncia popular ante el Ayuntamiento, deberán señalarse por escrito los datos necesarios que permitan localizar el lugar donde esté ubicada la irregularidad, incluyendo fotografías, y los que a continuación se enlistan:

- I. El nombre completo del denunciante;
- II. Comprobante de identidad o personalidad;
- III. Molestias que le ocasionan (ruido, iluminación, apariencia, etc.);
- IV. Datos necesarios para la identificación, fotografías, ubicación del anuncio, y
- V. Cualquier otro dato que sea útil a la autoridad.

Artículo 152.- Bajo ninguna circunstancia y en ningún caso se dará trámite a denuncias anónimas.

Artículo 153.- Una vez recibida la denuncia, la Dirección elaborará un dictamen, efectuando las inspecciones y diligencias necesarias para comprobar los hechos denunciados, hará del conocimiento de la persona o personas a quienes se imputen los hechos denunciados o a quienes pueda afectar el resultado de la acción emprendida y las medidas y las sanciones a que haya lugar.

Artículo 154.- La Dirección, dentro de los diez días hábiles siguientes a la presentación de la denuncia, hará del conocimiento del denunciante el trámite que haya dado y dentro de los veinte días hábiles siguientes, el resultado de las inspecciones, medidas y sanciones impuestas, en su caso, notificándose al interesado por escrito.

CAPÍTULO XI TRÁMITES, PERMISOS Y LICENCIAS

Artículo 155.- Toda persona física o moral, deberá obtener el permiso y/o documento respectivo ante la Dirección para la realización de cualquier intervención en la Ciudad y Municipio de Progreso con sus respectivas comisarías.

Artículo 156.- El Instituto Nacional de Antropología e Historia y en su caso el Instituto Nacional de Bellas Artes, son los responsables de la expedición de dictámenes y licencias para la intervención en las zonas del Primer Cuadrante de la Ciudad, Zonas Comerciales y sitios históricos y artísticos de acuerdo a lo establecido en la correspondiente ley federal, independientemente del permiso que otorgue la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Progreso.

Artículo 157.- La solicitud para intervenciones en la zona del primer cuadrante de la ciudad, zona comercial y sitios históricos, deberá estar acompañada por los siguientes documentos:

- I. Croquis de localización del lote o predio en la manzana con la nomenclatura de las calles;

- II. Planos del levantamiento arquitectónico actualizado del edificio con plantas arquitectónicas, la(s) fachada(s) a la vía pública y corte, indicando los deterioros del edificio;
- III. Registro fotográfico de la fachada y sus colindancias, de los interiores y detalles relevantes;
- IV. Planos de la propuesta de intervenciones, con fachada(s), detalles y especificación de materiales;
- V. En su caso, antecedentes históricos del edificio;
- VI. Nombre y domicilio del solicitante;
- VII. Cuando se trate de integrar una edificación nueva con las edificaciones existentes deberá presentarse a la Dirección el proyecto de integración de fachadas.
- VIII. Las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 158.- Cuando se pretenda ejecutar intervenciones en la zona del Primer Cuadrante, Zona Comercial y sitios históricos o artísticos se deberán de cubrir los requisitos del presente reglamento y contar con la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

Artículo 159.- Cuando el caso lo amerite, las dependencias involucradas podrán requerir estudios o proyectos adicionales o especiales.

Artículo 160.- Además de las solicitudes de autorización de proyectos, la Dirección atenderá consultas previas sin documentación oficial y se limitará a lo necesario para una clara y explícita identificación del sitio y la propuesta.

Artículo 161.- La obtención del permiso para ocupar temporalmente la vía pública deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Autorización por escrito de la persona física o moral propietaria del lote o predio inmediato al área de la vía pública que se pretende ocupar incluyendo nombre y domicilio;
- II. Descripción de la actividad del solicitante y la razón por la que pretende ocupar la vía pública, así como el compromiso de no deteriorar la imagen urbana;
- III. Especificación de los objetos o instalaciones a colocar;
- IV. Registros fiscales del ocupante;
- V. En caso de que la Dirección lo considere necesario podrá exigir fianza de cumplimiento que garantice el retiro futuro de las instalaciones u objetos que ocupan temporalmente la vía pública o en su caso un seguro contra daños a terceros.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Artículo 162.- La autorización para la ocupación temporal de la vía pública, no podrá exceder de un mes, ni podrá renovarse cumplido el plazo otorgado.

Artículo 163.- La falta de veracidad en los datos aportados con el fin de obtener permiso para la ocupación de la vía pública o la instalación de anuncios será motivo de sanción.

Artículo 164.- Son nulas y serán revocadas las licencias y permisos en los siguientes casos:

- I. Cuando los datos proporcionados por el solicitante resulten falsos;
- II. Cuando no se realicen dentro del término establecido;
- III. En caso de modificación o diferencia en el proyecto o anuncio autorizado.
- IV. En caso de que el bien inmueble se encuentre en el primer cuadrante, zona comercial y no cumpla con las especificaciones de los anuncios y los colores de las fachadas establecidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Progreso, Yucatán.

CAPÍTULO XII DE LA NULIDAD DE LOS PERMISOS

Artículo 165.- Son nulos y no surtirán efecto alguno los permisos otorgados cuando ocurra cualquiera de los siguientes casos:

- I. Los datos proporcionados por el solicitante resulten falsos y con base a ellos se hubiera expedido el permiso; y
- II. Cuando se haga mal uso de los mismos.
- III. Cuando se requiera al propietario para efectuar trabajos de conservación y mantenimiento del anuncio, y no los efectúe dentro del plazo que se le haya señalado;
- IV. Por razones de seguridad pública.
- V. Si el anuncio se fija o coloca en sitio distinto del autorizado en la licencia;
- VI. Cuando el titular de licencia modifique el anuncio de tal forma que no se ajuste a las disposiciones de este Reglamento y no realice las modificaciones al mismo dentro del plazo que la autoridad le señale, y
- VII. Cuando así lo resuelva alguna autoridad judicial o administrativa cuando lo resuelva en forma ejecutoria.
- VIII. Habiéndose otorgado la licencia por error o en violación manifiesta a este Reglamento.
- IX. No se autorizará la fijación o instalación de anuncios y/o la colocación de placas o rótulos, aunque sean simplemente denominativos, para anunciar las actividades de un establecimiento comercial o de espectáculos públicos sin que se acredite haber tenido previamente la licencia o el permiso de funcionamiento.

Artículo 166.- Los permisos y licencias no serán renovables cuando:

- I. Se trate de los casos de nulidad a que se refiere el Artículo anterior;
- II. Habiéndose ordenado al titular del permiso respectivo, efectuar trabajos de conservación y mantenimiento del anuncio, de sus estructuras o de sus instalaciones y no los efectúe dentro del plazo que se le haya señalado;
- III. El anuncio se fije, coloque o difunda en sitio distinto al autorizado;
- IV. Por razones de proyectos de mejoramiento de la imagen urbana por Programas de Desarrollo Urbano o Planes Parciales, en la zona donde esté colocado ya no se permita esa clase de anuncios conforme lo determine la Dirección de Desarrollo Urbano;
- V. Durante la vigencia del permiso apareciere o sobreviniere alguna de las causas que en este Reglamento se señalan para no autorizar un anuncio, o cuando el mismo resulte contrario a alguna de las prohibiciones o restricciones que se consignan en este ordenamiento;
- VI. Exista riesgo de colapso, caída o falla estructural del anuncio o ponga en riesgo la edificación donde se encuentre ubicado o las colindantes, o ello se hubiere materializado;
- VII. Habiéndose ordenado al propietario del anuncio efectuar los trabajos de modificación, conservación o retiro del anuncio, no lo efectúe dentro del plazo concedido, y
- VIII. Por reincidencia de infracción a este Reglamento; y
- IX. En cumplimiento de una orden expedida por una autoridad judicial o administrativa.

CAPÍTULO XIII VIGENCIA DE LICENCIAS

Artículo 167.- La Vigencia de la autorización para instalar cualquier anuncio, será válida por el año calendario en que se expidan a menos que incumplan con posterioridad, con alguna o algunas de las disposiciones, de este Reglamento que den lugar a la nulidad o revocación de las mismas o se dé por terminada dicha vigencia. Los titulares del permiso deberán gestionar su renovación 15 días antes de que expire la vigencia, la cual podrá concederse si las condiciones de seguridad y limpieza fueron observadas y no contraviene las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 168.- Para mantener vigentes las licencias los interesados deberán gestionar su refrendo ante la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal teniendo como límite la fecha que establezca la Ley de hacienda del municipio de Progreso. La licencia se mantendrá vigente solamente si las condiciones de estabilidad y conservación del anuncio son satisfactorias y además se cumplen los requisitos de este Reglamento y durante la vigencia de la relación contractual entre el propietario del anuncio y el del inmueble de ser el caso.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

En caso de no efectuarse oportunamente el pago del refrendo de la licencia, ésta se dará por terminada y el anuncio deberá ser retirado por el anunciante, o propietario dentro de los siguientes 30 días hábiles. De no hacerlo, lo retirará la Dirección competente a costa de aquel.

CAPÍTULO XIV DEL PROCEDIMIENTO DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA.

Artículo 169.- La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano contará con un cuerpo de Inspectores quienes supervisarán las intervenciones relacionadas con la imagen urbana (edificaciones, acabados, elementos, pintura anuncios y los lugares donde éstos se instalen), verificando en todo caso la seguridad, funcionalidad, diseño y ubicación de los mismos, así como el cumplimiento de este Reglamento, en los términos que señala el Artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 170.- Son Autoridades competentes para ordenar y ejecutar visitas de inspección, levantamiento y elaboración de actas administrativas por infracciones al presente Reglamento, las siguientes:

- I. Con carácter de ordenadoras y sancionadoras:
 - a) El H. Ayuntamiento;
 - b) El Presidente Municipal;
 - c) El Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
 - d) El Director de la Unidad Municipal de Protección Civil.
 - e) El Director de Servicios Públicos.
 - f) El Director de Transporte y Movilidad
- II. Con carácter de ejecutoras:
 - a) Dirección de Tesorería y Finanzas; y
 - b) Inspectores o Notificadores de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

Artículo 171.- A falta de disposición expresa relativa al procedimiento de inspección, vigilancia y aplicación de sanciones se tendrán como supletorias las disposiciones del Código Fiscal del Estado de Yucatán, la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán, o en su caso, el Código de Procedimientos Civiles del Estado en lo que no se opongan al presente Reglamento y el Artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 172.- La Dirección tendrá a su cargo la inspección y vigilancia de los medios de publicidad que este Reglamento regula, a fin de garantizar el cumplimiento del mismo, para tal efecto, podrán requerir en cualquier tiempo, a los responsables los informes con los datos técnicos, administrativos y estadísticos.

El personal autorizado deberá contar identificación oficial que los acredite o autorice a practicar la inspección o verificación, así como la orden escrita debidamente fundada y motivada, expedida por dicha Dirección, en la que se precisará la fecha, el lugar o zona que habrá de inspeccionarse, el objeto de la diligencia y el alcance de ésta.

Artículo 173.- El personal autorizado, al iniciar la inspección se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma con firma autógrafa, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa a recibir la orden o designar los testigos requeridos, o que los designados no acepten fungir como testigos, el personal autorizado podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

Artículo 174.- En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Concluida la inspección, se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia para que en el mismo acto manifieste lo que a su derecho convenga en relación con los hechos u omisiones asentadas en el acta respectiva. A continuación se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con quien se entendió la diligencia se negare a firmar el acta o aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en la misma.

Artículo 175.- La Dirección competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública en términos de lo señalado por la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 176.- La Dirección ordenadora, inmediatamente o dentro de los tres días hábiles siguientes a la celebración de la diligencia de inspección requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte las medidas correctivas o de urgente aplicación necesarias para cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables, así como con los permisos, autorizaciones o concesiones respectivas, fundando y motivando el requerimiento, para que dentro del término de tres días exponga lo que a su

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

derecho convenga y, en su caso, aporte las pruebas que considere procedentes, en relación con la actuación de la Dirección.

Admitidas y desahogadas las pruebas ofrecidas por el interesado, o habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, será optativo presentar alegatos dentro del término de dos días.

Artículo 177.- Una vez recibidos los alegatos o transcurrido el término para presentarlos, la Dirección procederá, dentro del plazo de diez días hábiles siguientes, a dictar por escrito la resolución respectiva, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

Artículo 178.- La resolución administrativa correspondiente deberá contener, la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos así como el examen y valoración de las pruebas; los fundamentos legales en que se apoyen y los puntos resolutivos y se señalarán, en su caso, las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

Artículo 179.- Las notificaciones deberán realizarse:

- I. Personalmente o por correo certificado al infractor, cuando se trate de citatorios, requerimientos, solicitudes de informes o documentos, para la adopción de medidas de seguridad, la imposición de sanciones, y demás actos administrativos que puedan ser recurridos;
- II. Por Estrados, cuando la persona desaparezca una vez iniciado el procedimiento, o se oponga a la diligencia de notificación;
- III. Por Instructivo, en el caso de que la persona citada o su representante legal no esperaren al notificador, y no fuere posible realizar la diligencia con la persona que se encuentre en el domicilio o con un vecino.

Asimismo, las notificaciones se efectuarán de conformidad con lo establecido por el Código Fiscal del Estado de Yucatán y en su caso el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Yucatán.

CAPÍTULO XV SANCIONES, REVISIONES Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 180.- La Dirección podrá sancionar administrativa o económicamente a los propietarios o posesionarios de inmuebles, de anuncios, a los directores responsables de obra, y de publicidad, así como a todo aquel que ocupe la vía pública temporalmente sin la debida autorización y cuando incurran en infracciones a las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 181.- La Dirección dictará las medidas administrativas necesarias para obtener, mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público y para remover los objetos que obstaculicen o impidan el uso o destino de dichos bienes.

Artículo 182.- En caso de que el propietario de un lote o predio o de una edificación desatienda las disposiciones que emita u ordene la Dirección previo dictamen y con base a este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, esta ejecutará a costo del propietario las acciones de reparación, desmantelamiento o demolición que hubiere ordenado. Tomará las medidas que considere necesarias incluyendo la clausura de la obra en los siguientes casos:

- I. Cuando la edificación de un lote o predio se utilice total o parcialmente para un uso diferente al autorizado;
- II. Como medida de seguridad en caso de peligro o riesgo inminente.
- III. Cuando no se respeten las restricciones en los lotes o predios y se invada la vía pública o un bien público con una construcción;
- IV. Cuando el propietario, el Perito en Construcción Municipal y/o Perito Corresponsable por Especialidad, sus subordinados o cualquiera otra persona, se opongan a las visitas oficiales de los inspectores de obra, de uso del suelo o imagen y limpieza urbana, durante la ejecución de las obras o demoliciones ordenadas por la Dirección o cuando violen las órdenes de clausura;
- V. Cuando se cause un perjuicio a terceros y exista queja del afectado o afectados;
- VI. Si el propietario se niega a pagar el costo de las obras ejecutadas por la Dirección para resarcirlos daños ocasionados por este, su expediente será turnado a la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal para iniciar el procedimiento económico-coactivo correspondiente; los adeudos tendrán el carácter de créditos fiscales.

Artículo 183.- Son medidas de seguridad, preventivas o correctivas, que podrá dictar la dirección competente:

- I. Orden de mantenimiento al inmueble o anuncio que se encuentre en condiciones físicas inestables;
- II. La suspensión de trabajos, construcción, instalación y servicios relacionados con el manejo de anuncios, rótulos y medios de publicidad;
- III. La clausura temporal, parcial o total de los medios utilizados; y
- IV. El retiro inmediato de cualquier tipo de anuncio.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y podrán aplicarse sin perjuicio de las sanciones administrativas que, en su caso, correspondan. Al dictarse

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

las medidas, se indicará su temporalidad y las acciones a implementar, a fin de que se pueda ordenar el levantamiento de las mismas.

Artículo 184.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias, la Dirección podrá suspender, clausurar, demoler o retirar los anuncios en ejecución o ya colocados en los siguientes casos:

- I. Cuando su colocación, construcción, instalación o rotulación se ejecute sin el permiso correspondiente.
- II. Cuando haya fenecido la vigencia del permiso y en los casos que expresamente lo ordene la Dirección con base a lo dispuesto en este Reglamento.
- III. Cuando no se dé cumplimiento a una orden ya notificada, dentro del plazo fijado para tal efecto.
- IV. Cuando su colocación, construcción o instalación, se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento.

Artículo 185.- Las sanciones administrativas o económicas de acuerdo a lo establecido por la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán y demás leyes y Reglamentos en la materia podrán consistir en:

- I. Apercibimiento;
- II. La suspensión temporal o cancelación del permiso o licencia;
- III. La suspensión o clausura de la obra.
- IV. El retiro del anuncio o el retiro de las instalaciones que invadan la vía pública.
- V. El desalojo de la vía pública.
- VI. Multa de acuerdo a lo previsto en la Ley de Ingresos.

Artículo 186.- Serán solidariamente responsables por los daños que se ocasionen a bienes de propiedad federal, estatal o municipal, los propietarios de inmuebles, los instaladores de cualquier elemento ubicado en la vía pública y los directores responsables de publicidad y de obra, sin perjuicio de lo establecido al respecto por la legislación vigente.

Artículo 187.- La Dirección impondrá las sanciones considerando:

- I. Los daños o perjuicios que se hubiere producido o puedan producirse;
- II. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;
- III. La gravedad de la infracción;
- IV. La reincidencia en la infracción; y
- V. Las condiciones personales del infractor.

Artículo 188.- La aplicación de las sanciones administrativas que procedan será sin perjuicio de las que se exijan por el pago de las prestaciones fiscales respectivas y de las sentencias o penas que imponga la autoridad judicial.

Artículo 189.- Para los efectos de este Reglamento se considera reincidente al que infrinja dos o más veces las disposiciones contenidas en este Regimiento.

Artículo 190.- Procederá el recurso de inconformidad en contra de las resoluciones que emita la Dirección con base en las disposiciones aplicables del presente Reglamento.

Artículo 191.- La tramitación del recurso de inconformidad se sujetará a las reglas siguientes:

- I. Se interpondrá por escrito dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha en que surtió efectos la notificación del acto que se impugne, ante la Dirección que dictó o realizó el acto impugnado;
- II. El escrito mediante el cual se promueve el recurso de inconformidad deberá contener:
 - a) Nombre y domicilio del recurrente;
 - b) Autoridad o autoridades de las que emana el acto reclamado;
 - c) Los hechos o antecedentes del acto combatido, así como la expresión de los agravios que éste le cause al recurrente;
 - d) Las pruebas que considere necesarias para demostrar los extremos de su pretensión; y
 - e) Los documentos que acrediten la personalidad del promovente cuando no lo haga por su propio y personal derecho.

Si el escrito no satisface alguno de los requisitos señalados, la autoridad del conocimiento requerirá al promovente para que los subsane en un término no mayor a tres días hábiles; en caso de no cumplir con dicho requerimiento, se desechará el recurso.

- III. Recibido el escrito en los términos de las fracciones anteriores, la autoridad acordará acerca de la admisión del recurso y de las pruebas ofrecidas y en su caso ordenará el desahogo de las pruebas que así lo requieran, en un plazo no mayor de diez días hábiles, cuando se requiera la autoridad discrecionalmente podrá ampliarlo hasta por diez días hábiles más.

En la tramitación del recurso serán admisibles todos los medios de prueba en los términos del derecho común, con la excepción de la confesión de las autoridades.

Las pruebas documentales deberán ser acompañadas al escrito inicial, cuando obren en poder del recurrente y de no hacerlo así, serán desechadas de plano. La autoridad del conocimiento podrá solicitar a las diversas dependencias Municipales o Estatales los informes y documentos necesarios para integrar adecuadamente el expediente.

Una vez integrado el expediente se dictará la resolución respectiva dentro de un término que no excederá de treinta días naturales.

Artículo 192.- Desde que se admita el recurso de inconformidad se suspenderá la ejecución del acuerdo impugnado si la solicita el recurrente y otorga para garantizar el interés fiscal en su caso o el daño a terceros, mediante fianza a favor de la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal o depósito ante la misma.

Si se interpone el recurso de revisión, subsistirán los efectos de la suspensión concedida con anterioridad.

Artículo 193.- Contra las resoluciones dictadas por las autoridades y funcionarios en los recursos de inconformidad, procede el recurso de revisión, que se interpondrá por escrito ante el Ayuntamiento, siguiéndose el mismo procedimiento establecido en el Artículo 174 de este ordenamiento.

Artículo 194.- La Dirección, tanto en el recurso de inconformidad como en el de revisión estudiará las pruebas ofrecidas por el recurrente y sus argumentos, fundando y motivando las resoluciones que dicte al respecto.

Artículo 195.- Para la imposición de las sanciones por infracciones a este Reglamento, se tomarán en cuenta:

- I. La gravedad de la infracción y en general el daño, peligro y/o riesgo causado a las personas o sus bienes, al medioambiente y a la imagen urbana;
- II. Las condiciones económicas del infractor; y
- III. La reincidencia, si la hubiere.

Se considera infracción grave la colocación o construcción de un anuncio sin el permiso correspondiente, no cumplir con una orden de retiro de anuncio previamente notificada, una orden que implique la reparación de fachada de un inmueble y ponga en riesgo la seguridad de las personas o sus bienes y el no cumplir con el proyecto autorizado en el permiso.

Artículo 196.- Si las circunstancias así lo exigieren, podrán imponerse al infractor simultáneamente las sanciones y las medidas de seguridad que correspondan, sin perjuicio de la

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

responsabilidad penal en que pudiese incurrir y la cual se determinará por la Autoridad Judicial competente.

Artículo 197.- En caso de reincidencia, se podrá proceder a la clausura en forma definitiva de la obra y actividad que ocasionó la infracción; así como ordenar el retiro del anuncio.

Artículo 198.- Se considera reincidente, todo aquel que comete una nueva infracción, dentro del año siguiente a la fecha en que se cometió la infracción precedente. En tales casos se suspenderá la expedición de licencias adicionales al infractor reincidente, por el término que establezca la Dirección en concordancia con la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal.

Artículo 199.- Si el infractor persiste en seguir cometiendo la misma infracción por su carácter de reincidente se le duplicará la última multa impuesta, previniéndole del cese en la omisión de la infracción. En caso de desacato se procederá, en su caso, a la revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas y a la clausura definitiva, demolición y desmantelamiento de estructuras e instalaciones.

Artículo 200.- Las sanciones que les sean impuestas no relevarán a los infractores de la obligación de corregir las irregularidades en que hubieren incurrido. En los casos en los que el Ayuntamiento, por seguridad, tenga que asumir la corrección de las irregularidades, el costo correrá por cuenta del infractor.

Artículo 201.- A los responsables de las infracciones señaladas en este Reglamento, se les aplicará las sanciones de acuerdo a la gravedad de la falta y conforme lo dispuesto en la Ley de ingresos.

Artículo 202.- La Dirección, en los términos de este Reglamento, sancionará con multas a los Responsables Solidarios, las que se deberán cubrir ante la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal, la responsabilidad solidaria comprende así mismo el pago de los gastos por retiro de los anuncios riesgosos, el aseguramiento de estructuras ruinosas y la limpieza de lotes o predios baldíos que dañen la imagen urbana. La imposición y el cumplimiento de las sanciones no eximirán al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hubieren dado motivo al levantamiento de la multa. Las sanciones que se impongan serán independientes a las medidas de seguridad que ordene la Dirección en los casos previstos en este Reglamento.

Artículo 203.- Son responsables por los daños y perjuicios ocasionados a las personas y sus bienes, motivados por la colocación, mantenimiento, utilización y autorización de anuncios y medios de publicidad, los propietarios de los medios de publicidad, las personas físicas o morales que efectúen construcciones o trabajos de cualquier tipo, los fabricantes de los anuncios o sus componentes, los dueños o poseedores de lotes o predios en los cuales éstos se instalen, junto con los Peritos en Construcción Municipal y/o Perito Corresponsable por Especialidad. Los Peritos en Construcción Municipal y/o Perito Corresponsable por Especialidad tendrán la

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

responsabilidad por la estructura, anclajes, diseño, cálculo y procedimientos constructivos de los anuncios.

Artículo 204.- Las sanciones pecuniarias, serán determinadas dentro del mínimo y máximo establecido atendiendo a la gravedad y a la reincidencia de la falta para determinar su cuantía.

Artículo 205.- De las multas y sanciones serán responsables solidarios, el infractor, el propietario del inmueble en el que se cometa la falta y en el caso de personas morales u otros organismos jurídicos, los propietarios y representantes jurídicos de los mismos.

Artículo 206.- Cuando las violaciones al presente Reglamento sean cometidas por servidores públicos, por dolo y negligencia de los mismos, se procederá de acuerdo a la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos vigente en el Estado.

Artículo 207.- La imposición de las sanciones contenidas en el presente Reglamento será independiente de las que, en su caso, procedan por las infracciones a la Ley de Protección Civil del Estado de Yucatán, el Reglamento de Protección Civil del Municipio de Progreso y el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Progreso, Yucatán.

CAPÍTULO XVI DE LOS RECURSOS

Artículo 208.- Procederá el recurso de inconformidad en contra de las resoluciones que emita la Dirección con base en las disposiciones aplicables del presente Reglamento.

Artículo 209.- La tramitación del recurso de inconformidad se sujetará a las reglas siguientes:

- I. Se interpondrá por escrito dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha en que surtió efectos la notificación del acto que se impugne, ante la Dirección que dictó o realizó el acto impugnado;
- II. El escrito mediante el cual se promueve el recurso de inconformidad deberá contener:
 - a) Nombre y domicilio del recurrente;
 - b) Autoridad o autoridades de las que emana el acto reclamado;
 - c) Los hechos o antecedentes del acto combatido, así como la expresión de los agravios que éste le cause al recurrente;
 - d) Las pruebas que considere necesarias para demostrar los extremos de su pretensión;

Así mismo, deberán acompañarse los documentos que acrediten la personalidad del promovente cuando no lo haga por su propio y personal derecho.

Si el escrito no satisface alguno de los requisitos señalados, la autoridad del conocimiento requerirá al promovente para que los subsane en un término no mayor a tres días hábiles; en caso de no cumplir con dicho requerimiento, se desechará el recurso.

- III. Recibido el escrito en los términos de las fracciones anteriores, la autoridad acordará acerca de la admisión del recurso y de las pruebas ofrecidas y en su caso ordenará el desahogo de las pruebas que así lo requieran, en un plazo no mayor de diez días hábiles, cuando se requiera la autoridad discrecionalmente podrá ampliarlo hasta por diez días hábiles más.

En la tramitación del recurso serán admisibles todos los medios de prueba en los términos del derecho común, con la excepción de la confesión de las autoridades.

Las pruebas documentales deberán ser acompañadas al escrito inicial, cuando obren en poder del recurrente y de no hacerlo así, serán desechadas de plano. La autoridad del conocimiento podrá solicitar a las diversas dependencias Municipales o Estatales los informes y documentos necesarios para integrar adecuadamente el expediente.

- IV. Una vez integrado el expediente se dictará la resolución respectiva dentro de un término que no excederá de treinta días naturales.

Artículo 210.- Desde que se admita el recurso de inconformidad se suspenderá la ejecución del acuerdo impugnado si la solicita el recurrente y otorga para garantizar el interés fiscal en su caso o el daño a terceros, mediante fianza a favor de la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal o depósito ante la misma.

Si se interpone el recurso de revisión, subsistirán los efectos de la suspensión concedida con anterioridad.

Artículo 211.- Contra las resoluciones dictadas por las autoridades y funcionarios en los recursos de inconformidad, procede el recurso de revisión, que se interpondrá por escrito ante el Ayuntamiento, siguiéndose el mismo procedimiento establecido en el Artículo 174 de este ordenamiento.

Artículo 212.- La Dirección, tanto en el recurso de inconformidad como en el de revisión estudiará las pruebas ofrecidas por el recurrente y sus argumentos, fundando y motivando las resoluciones que dicte al respecto.

Artículo 213.- En el caso de que la multa aplicada no sea cubierta dentro del término de 72 horas, la Dirección procederá a turnar a la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal la documentación

respectiva, a fin de que ésta inicie el procedimiento administrativo de ejecución para el cobro de la multa conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos.

Artículo 214.- Para la imposición de las sanciones por infracciones a este Reglamento, se tomarán en cuenta:

- I. La gravedad de la infracción y en general el daño o riesgo causado a las personas o sus bienes, al medioambiente y a la imagen urbana;
- II. Las condiciones económicas del infractor; y
- III. La reincidencia, si la hubiere.

Se considera infracción grave la colocación o construcción de un anuncio sin el permiso correspondiente, no cumplir con una orden de retiro de anuncio previamente notificada, una orden que implique la reparación de fachada de un inmueble y ponga en riesgo la seguridad de las personas o sus bienes y el no cumplir con el proyecto autorizado en el permiso.

Artículo 215.- Si las circunstancias así lo exigieren, podrán imponerse al infractor simultáneamente las sanciones y las medidas de seguridad que correspondan, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudiere incurrir y la cual se determinará por la Autoridad Judicial competente.

Artículo 216.- En caso de reincidencia, se podrá proceder a la clausura en forma definitiva de la obra y actividad que ocasionó la infracción; así como ordenar el retiro del anuncio.

Artículo 217.- Se considera reincidente, todo aquel que comete una nueva infracción, dentro del año siguiente a la fecha en que se cometió la infracción precedente. En tales casos se suspenderá la expedición de licencias adicionales al infractor reincidente, por el término que establezca la Dirección en concordancia con la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal.

Artículo 218.- Tratándose de casos en que el infractor no cuente con licencia, autorización o permiso y reincida en la comisión de infracciones se procederá en los términos del Código Penal. En caso de rebeldía o negativa a pagarla multa, esta se hará efectiva mediante el procedimiento económico coactivo.

Artículo 219.- Las sanciones que les sean impuestas no relevarán a los infractores de la obligación de corregir las irregularidades en que hubieren incurrido. En los casos en los que el Ayuntamiento, por seguridad, tenga que asumir la corrección de las irregularidades, el costo correrá por cuenta del infractor.

PROGRESO, YUC., A MIÉRCOLES 02 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Artículo 220.- En contra de las resoluciones dictadas en la aplicación de este Reglamento, procederán supletoriamente los Recursos previstos en la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, mismos que se substanciarán en forma y términos señalados en la propia Ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor a los ciento veinte días siguientes al de su publicación en la Gaceta Municipal de Progreso, Yucatán.

Se exceptúa de lo anterior, lo dispuesto en el artículo 6, relativo a la instalación de la Comisión de Protección de la Imagen Urbana del Municipio de Progreso, la cual deberá formalizarse en un plazo no mayor a treinta días, contados a partir de la publicación de este ordenamiento.

SEGUNDO.- Los anuncios autorizados hasta la presente fecha, tendrán un plazo máximo de hasta 60 días para adecuarse a las normas de este Reglamento, que se aplicará progresivamente a partir de la fecha que entre en vigor.

TERCERO.- Las personas físicas o morales, que actualmente tuvieran anuncios instalados sin contar para ellos con el permiso respectivo o con la prórroga de la misma, dispondrán de un plazo de 60 días naturales, contados a partir de la fecha en que entre en vigor este Reglamento, para solicitar permiso respectivo.

Vencido el plazo, la Dirección ordenará el retiro de los Anuncios, con cargo y bajo riesgo de los interesados, respecto de los cuales no se haya solicitado su regularización con ejecución a las disposiciones de este Reglamento.

CUARTA.- Los anuncios a los que se refiere el artículo 99 que se encuentren instalados a la fecha de entrada en vigor del presente Reglamento, deberán ser retirados por los propietarios o legítimos poseedores de los predios donde se ubiquen, a su costa y cargo, dentro de un plazo no mayor a doscientos días naturales siguientes a dicha entrada en vigor.

DADO EN EL SALÓN DE “LOS PRESIDENTES MUNICIPALES” DEL PALACIO MUNICIPAL, RECINTO OFICIAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE PROGRESO, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS.

ATENTAMENTE

(RÚBRICA)

Ing. Erik José Rihani González
Presidente Municipal

(RÚBRICA)

Ing. José Efraín Escalante Domínguez
Secretario Municipal