

**GOBIERNO DEL ESTADO DE HIDALGO
PODER EJECUTIVO**

MIGUEL ÁNGEL OSORIO CHONG, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE HIDALGO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 71 FRACCIÓN II Y XL DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE HIDALGO, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 5 Y 17 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARA EL ESTADO DE HIDALGO, Y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que con fecha dieciocho de septiembre de dos mil siete entró en vigor la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo.

SEGUNDO.- Que el Artículo cuarto transitorio de dicha Ley señala “El Ejecutivo, en un término que no excederá de 180 días hábiles promoverá la expedición de las disposiciones reglamentarias de ésta Ley.”

TERCERO.- Que es importante concluir el proceso de actualización normativo que se inició con la Ley para contar con las herramientas que permitan el mejor desarrollo del Estado de Hidalgo.

CUARTO.- Que en cumplimiento del citado Artículo transitorio se han estudiado todos y cada uno los temas que requieren reglamentación a la luz de la simplificación administrativa y ha sido posible elaborar un reglamento sencillo que permitirá al Estado ser más eficiente en la administración y operatividad en el crecimiento de los asentamientos humanos y al particular darle mayor certeza jurídica.

Por lo anterior, he tenido a bien en expedir el siguiente:

**REGLAMENTO DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DESARROLLO
URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de este Reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer las normas para el cumplimiento de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 2.- Para efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I.- Área Neta: Área total de un predio descontando las donaciones para las vías públicas y las afectaciones;
- II.- Área Públicas: Aquellas áreas que son de uso común para la población incluidas las áreas de donación;
- III.- Autoridad Municipal Competente: La autoridad que conforme a las disposiciones jurídicas aplicables sea competente en materia de desarrollo urbano y construcciones, en el ámbito Municipal del Estado de Hidalgo;
- IV.- Comisión de Evaluación: La Comisión de Evaluación de Directores Responsables de Obra;
- V.- Comisión para la Regularización: La Comisión Estatal para la Atención de los Asentamientos Humanos Irregulares;
- VI.- Ejecutivo: El Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Hidalgo;

- VII.-** Fraccionamiento: La división de un terreno en dos o mas manzanas y éstas en lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VIII.-** Fusión: La unión de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo;
- IX.-** Ley: La Ley Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo;
- X.-** Reagrupamiento Inmobiliario: La asociación de los propietarios de los predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés público o privado;
- XI.-** Reglamento: El presente Reglamento;
- XII.-** Secretaría: La Secretaría de Obras Públicas, Comunicaciones, Transportes y Asentamientos;
- XIII.-** Subdivisión: La partición de un terreno en dos o más fracciones que no requieran el trazo de una o más vías públicas, y
- XIV.-** El Sistema: Sistema Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 3.- En lo que refiere a los términos, notificaciones y recursos administrativos de este reglamento se aplicarán supletoriamente la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo para el Estado de Hidalgo, así como el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo.

TÍTULO SEGUNDO DE LA PLANEACIÓN URBANA

CAPÍTULO I DEL CONTENIDO DE LOS PROGRAMAS

ARTÍCULO 4.- Todos los proyectos de Programas, previo a su aprobación deberán contar con el dictamen de congruencia que emita la Secretaría. La Secretaría deberá recibir la solicitud del dictamen con el proyecto completo y los anexos correspondientes a fin de contar con toda la información necesaria para analizar su congruencia con la normatividad vigente en la materia, incluidos otros programas, y corroborar que no se contravengan sus disposiciones. La Secretaría contará con veinte días hábiles para emitir sus observaciones o en su caso el dictamen. En caso de no emitirlo y notificarlo personalmente dentro de dicho plazo se entenderá que considera congruente el proyecto de programa y bastará anexar el acuse de recibo de la Secretaría para tener por cumplido este requisito.

Asimismo, todos los servicios de urbanización deberán ser congruentes con lo establecido por los Programas que integran el Sistema. Corresponde a los municipios evaluar dicha congruencia.

ARTÍCULO 5.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial establecerá las políticas generales, estrategias y acciones para el desarrollo urbano y la ordenación de los asentamientos humanos en el territorio del Estado y constituirá el marco de referencia para guiar y dar congruencia a las acciones, inversiones, obras y servicios en la materia. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial contendrá, además de lo dispuesto por el Artículo 13 de la Ley, lo siguiente:

- I.-** Introducción;
 - a).-** Antecedentes del desarrollo urbano en el Estado;
 - b).-** Relación funcional del Estado con el contexto urbano internacional, Nacional y regional, y
 - c).-** Marco jurídico.
- II.-** Diagnóstico-Pronóstico;

a).- Aspectos territoriales;

- 1.- Medio físico natural;
- 2.- Sistema de áreas naturales protegidas;
- 3.- Recursos naturales aprovechables, y
- 4.- Problemática ambiental.

b).- Aspectos socio demográficos;

- 1.- Demografía;
- 2.- Perfil de la actividad económica y su distribución Estatal, por región funcional y ciudad;
- 3.- Patrimonio cultural;
- 4.- Aspectos Institucionales de la Administración Pública, y
- 5.- Participación social en el desarrollo urbano.

c).- Aspectos urbanos;

- 1.- Debilidades y fortalezas del sistema de ciudades y sus regiones funcionales;
- 2.- Regionalización funcional de la Entidad e impactos de las áreas urbanas de las principales ciudades hacia el resto del territorio;
- 3.- Debilidades y fortalezas de los sistemas de enlace;
- 4.- Redes de infraestructura urbana Estatal y regional;
- 5.- Equipamiento urbano;
- 6.- Usos y tenencia del suelo;
- 7.- Vivienda, y
- 8.- Riesgos y vulnerabilidad.

III.- Síntesis del diagnostico-pronóstico;

- a).- Síntesis de las fortalezas y las debilidades del ordenamiento urbano territorial del Estado, y
- b).- Hipótesis de la estructura y funcionamiento del Sistema Urbano Estatal a largo plazo y análisis de modelos de desarrollo.

IV.- Objetivos y metas para la Entidad, las regiones y las ciudades;

- a).- Objetivos generales;
- b).- Objetivos particulares;
- c).- Metas;
- d).- Normatividad aplicada: condicionantes de otros niveles de planeación y criterios de desarrollo urbano (vigentes).

V.- Políticas y estrategias;

- a).- Políticas aplicables para alcanzar los objetivos y metas para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, y
- b).- Estrategia.

VI.- Programas y corresponsabilidad sectorial;

- a).- Programas para el ordenamiento ecológico: aspectos ambientales y aprovechamiento de recursos naturales, y
- b).- Programas de desarrollo urbano. Planeación urbana, suelo, infraestructura, vivienda, enlaces interurbanos, vialidad, transporte, equipamiento urbano, prevención y control de la contaminación ambiental, mitigación de riesgos y vulnerabilidad, emergencias urbanas, imagen urbana, actividades económicas, desarrollo social, administración del desarrollo urbano y otros de importancia en la Entidad.

VII.- Mecanismos de instrumentación;

- a).- Estrategia de participación ciudadana para la integración del PEDU, seguimiento y cumplimiento;
- b).- Fuentes de ingresos tradicionales;
- c).- Fuentes de financiamiento alternativas;
- d).- Seguimiento de acciones;
- e).- Evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano.

VIII.- Síntesis ejecutiva;

IX.- Anexo gráfico; y

X.- Anexo técnico y Estadístico.

ARTÍCULO 6.- Los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de zonas conurbadas y zonas metropolitanas dentro del territorio del Estado integrarán el conjunto de políticas, estrategias y acciones para promover el desarrollo urbano ordenado en la zona de que se trate y sus áreas de influencia.

ARTÍCULO 7.- Los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de zonas conurbadas y zonas metropolitanas dentro del territorio del Estado contendrán lo siguiente:

I.- Antecedentes;

- a).- Introducción;
- b).- Fundamentación jurídica;
- c).- Delimitación del área de estudio;
- d).- Diagnóstico-pronóstico;
 - 1.- Ámbito Subregional;
 - 2.- Medio físico natural;
 - 3.- Medio físico transformado, y
 - 4.- Aspectos socioeconómicos.
- e).- Administración del desarrollo urbano metropolitano y de zonas conurbadas, y
- f).- Síntesis integrada del diagnóstico-pronóstico.

II.- Objetivos y Metas;

- a).- Objetivos generales y específicos;
- b).- Metas;
- c).- Condicionantes con otros niveles de planeación, y
- d).- Dosificación del desarrollo metropolitano y de zonas conurbadas.

III.- Políticas de desarrollo urbano;

- a).- Estrategia;
- b).- Estrategia metropolitana y de zona conurbada en función del ordenamiento ecológico;
- c).- Estrategia urbana en función del desarrollo económico, y
- d).- Estrategia de desarrollo urbano.
 - 1.- Zonificación primaria;
 - 2.- Área urbana actual, con usos del suelo existentes;
 - 3.- Áreas urbanizables;
 - 4.- Áreas de protección y conservación ecológica;
 - 5.- Estructura urbana de la zona metropolitana y de zonas conurbadas, y
 - 6.- Modalidades de utilización del suelo.

IV.- Programación y corresponsabilidad sectorial, y

V.- Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación.

- a).- Mecanismos de instrumentación;
 - 1.- Estrategia de participación ciudadana para la integración del programa, seguimiento y cumplimiento;
 - 2.- Fuentes de ingresos tradicionales, y
 - 3.- Fuentes de financiamiento alternativas.
- b).- Mecanismos de seguimiento del desarrollo urbano, y
- c).- Mecanismos de evaluación y retroalimentación de la planeación metropolitana y de zonas conurbadas.

VI.- Síntesis ejecutiva,

VII.- Anexo gráfico; y

VIII.- Anexo técnico y Estadístico

ARTÍCULO 8.- Los programas regionales o subregionales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, tendrán por objeto establecer las políticas, estrategias y acciones generales aplicables a una región o subregión, constituida por un conjunto de Municipios del territorio estatal, que comparten características semejantes, conforme a la clasificación que al efecto establezca el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 9.- Los programas regionales o subregionales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial contendrán lo siguiente:

I.- Antecedentes;

- a).- Introducción;
- b).- Fundamentación jurídica;
- c).- Delimitación del área de estudio;
- d).- Diagnóstico-pronóstico;
 - 1.- Ámbito Subregional;
 - 2.- Medio físico natural;
 - 3.- Medio físico transformado, y
 - 4.- Aspectos socioeconómicos.
- e).- Administración del desarrollo urbano, y
- f).- Síntesis integrada del diagnóstico-pronóstico.

II.- Objetivos y Metas;

- a).- Objetivos generales y específicos;
- b).- Metas;
- c).- Condicionantes con otros niveles de planeación, y
- d).- Dosificación del desarrollo del territorio.

III.- Políticas de desarrollo urbano;

- a).- Estrategia;
- b).- Estrategia en función del ordenamiento ecológico;
- c).- Estrategia urbana en función del desarrollo económico, y
- d).- Estrategia de desarrollo urbano.
 - 1.- Zonificación primaria;
 - 2.- Área urbana actual, con usos del suelo existentes;
 - 3.- Áreas urbanizables;
 - 4.- Áreas de protección y conservación ecológica;
 - 5.- Estructura urbana del territorio, y
 - 6.- Modalidades de utilización del suelo.

- IV.- Programación y corresponsabilidad sectorial, y
- V.- Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación.
 - a).- Mecanismos de instrumentación;
 - 1.- Estrategia de participación ciudadana para la integración del programa, seguimiento y cumplimiento;
 - 2.- Fuentes de ingresos tradicionales, y
 - 3.- Fuentes de financiamiento alternativas.
 - b).- Mecanismos de seguimiento del desarrollo urbano, y
 - c).- Mecanismos de evaluación y retroalimentación de la planeación del territorio.
- VI.- Síntesis ejecutiva;
- VII.- Anexo gráfico;
- VIII.- Anexo técnico y Estadístico.

ARTÍCULO 10.- Los programas Municipales de desarrollo urbano tendrán por objeto el ordenamiento y regulación de los procesos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos en el territorio del Municipio.

Dichos programas abarcarán en su ámbito espacial la totalidad del Territorio Municipal de que se trate.

ARTÍCULO 11.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano contendrán lo siguiente:

- I.- Antecedentes;
 - a).- Introducción;
 - b).- Relación funcional del Municipio con el contexto Estatal y Nacional;
 - c).- Fundamentación jurídica;
 - d).- Delimitación del área de estudio;
 - e).- Diagnóstico-pronóstico;
 - 1.- Ámbito regional;
 - 2.- Medio físico natural;
 - 3.- Medio físico transformado, y
 - 4.- Aspectos socioeconómicos.
 - f).- Administración y gestión del desarrollo urbano, y
 - g).- Diagnóstico-Pronóstico Integrado.
- II.- Normatividad;
 - a).- Objetivos y metas;
 - 1.- Objetivos generales y específicos, y
 - 2.- Metas.
 - b).- Condicionantes de los niveles superiores de planeación, y
 - c).- Dosificación del desarrollo urbano.
- III.- Políticas y Estrategias;
 - a).- Políticas de desarrollo urbano (medio ambiente, actividad económica, contexto social y zonificación del territorio).
 - b).- Estrategia general;

- 1.- Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico;
- 2.- Estrategia urbana en función del desarrollo económico;
- 3.- Estrategia para el desarrollo urbano (áreas urbanas, áreas de expansión urbana, áreas de protección y conservación ecológica).

IV.- Programación y Corresponsabilidad Sectorial, y

V.- Instrumentación, seguimiento y evaluación de las acciones.

- a).- Mecanismos de instrumentación;
- b).- Estrategia de participación ciudadana para la integración del programa, seguimiento y cumplimiento;
- c).- Fuentes de ingresos tradicionales;
- d).- Fuentes de financiamiento alternativas;
- e).- Los demás que sean necesarios;
- f).- Mecanismos de seguimiento de acciones, y
- g).- Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano.

VI.- Síntesis Ejecutiva;

VII.- Anexo Gráfico; y

VIII.- Anexo Técnico y Estadístico.

ARTÍCULO 12.- En los Municipios predominantemente rurales, la Secretaría, a solicitud expresa y mediante convenio con las autoridades respectivas, podrá simplificar los contenidos de los programas de desarrollo urbano correspondientes, así como establecer los mecanismos de coordinación necesarios a efecto de promover la inversión pública y privada para el desarrollo de obras de infraestructura y equipamiento en dichos Municipios.

ARTÍCULO 13.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de políticas, estrategias y acciones para promover el desarrollo urbano ordenado en el centro de población, así como las disposiciones y normas para ordenar y regular la zonificación, reservas, usos y destinos del suelo, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

ARTÍCULO 14.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población contendrán lo siguiente:

I.- Antecedentes;

- a).- Introducción;
- b).- Fundamentación jurídica;
- c).- Delimitación del área de estudio;
- d).- Diagnóstico-pronóstico;
 - 1.- Ámbito subregional;
 - 2.- Medio físico natural;
 - 3.- Medio físico transformado, y
 - 4.- Aspectos socioeconómicos.
- e).- Administración y gestión del desarrollo urbano, y
- f).- Diagnóstico-Pronóstico Integrado.

II.- Normatividad;

- a).- Objetivos y metas;
 - 1.- Objetivos generales y específicos, y
 - 2.- Metas.

- b).- Condicionantes de los niveles superiores de planeación, y
- c).- Dosificación del desarrollo urbano.

III.- Políticas y Estrategias;

- a).- Políticas de desarrollo urbano;
- b).- Estrategia urbana;
 - 1.- Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico, y
 - 2.- Estrategia urbana en función del desarrollo económico.
- c).- Estrategia de desarrollo urbano;
 - 1.- Zonificación primaria.
- d).- Estructura Urbana;
 - 1.- Estructura Vial, y
 - 2.- Zonificación secundaria.
- e).- Modalidades de utilización del suelo;
- f).- Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes sectores;
- g).- Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la ciudad, y
- h).- Etapas de desarrollo.

IV.- Programación y Corresponsabilidad Sectorial, y

V.- Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación.

- a).- Mecanismos de instrumentación;
- b).- Estrategia de participación ciudadana para la integración del programa, seguimiento y cumplimiento;
- c).- Fuentes de ingresos tradicionales;
- d).- Fuentes de financiamiento alternativas;
- e).- Mecanismos de seguimiento de acciones, y
- f).- Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano.

VI.- Síntesis Ejecutiva;

VII.- Anexo Gráfico; y

VIII.- Anexo Técnico y Estadístico.

ARTÍCULO 15.- Los programas parciales de desarrollo urbano tendrán por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división de la propiedad, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificaciones, la imagen urbana, en un sector territorial de un centro de población.

ARTÍCULO 16.- Los programas parciales de desarrollo urbano contendrán, lo siguiente:

I.- Antecedentes;

- a).- Introducción;
- b).- Fundamentación jurídica;
- c).- Delimitación del área de estudio;
- d).- Diagnóstico-pronóstico;
 - 1.- Ámbito subregional;
 - 2.- Medio físico natural;
 - 3.- Medio físico transformado, y
 - 4.- Aspectos socioeconómicos.

- e).- Administración y gestión del desarrollo urbano, y
- f).- Diagnóstico-Pronóstico Integrado.

II.- Normatividad;

- a).- Objetivos y metas;

- 1.- Objetivos generales y específicos; y
- 2.- Metas.

- b).- Condicionantes de los niveles superiores de planeación, y
- c).- Dosificación del desarrollo urbano.

III.- Políticas y Estrategias;

- a).- Políticas de desarrollo urbano;
- b).- Estrategia urbana;

- 1.- Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico, y
- 2.- Estrategia urbana en función del desarrollo económico.

- c).- Estructura Urbana;

- 1.- Estructura Vial, y
- 2.- Zonificación secundaria.

- d).- Modalidades de utilización del suelo;
- e).- Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes sectores;
- f).- Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la ciudad, y
- g).- Etapas de desarrollo.

IV.- Programación y Corresponsabilidad Sectorial, y

V.- Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación.

- a).- Mecanismos de instrumentación;
- b).- Estrategia de participación ciudadana para la integración del programa, seguimiento y cumplimiento;
- c).- Fuentes de ingresos tradicionales;
- d).- Fuentes de financiamiento alternativas;
- e).- Mecanismos de seguimiento de acciones, y
- f).- Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano.

VI.- Síntesis Ejecutiva;

VII.- Anexo Gráfico; y

VIII.- Anexo Técnico y Estadístico.

ARTÍCULO 17.- Los programas sectoriales tendrán por objeto el conjunto de acciones dirigidas a regular los elementos y componentes que inciden en el desarrollo urbano, tales como: suelo, vivienda, vialidad, transporte, infraestructura, equipamientos, los servicios hidráulicos de agua potable, drenaje Municipal y pluvial y tratamiento y re-uso de agua, protección civil y la protección al ambiente, entre otros.

Las Dependencias y Entidades Estatales y Municipales serán competentes para formular sus respectivos programas sectoriales, para lo cual deberán coordinarse con la Secretaría, para asegurar la congruencia de las acciones y proyectos propuestos con el sistema de planeación urbano, en los términos de este Reglamento.

ARTÍCULO 18.- La información documental y gráfica que contengan los proyectos de Programas o de sus modificaciones, deberá cumplir las siguientes especificaciones:

- I.- Se formularán en forma impresa y en medio magnético, que sea compatible con los utilizados en el sistema de información y evaluación;
- II.- La información gráfica impresa debe presentarse en las escalas siguientes:
 - a).- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, en escala 1:50,000;
 - b).- Los programas regionales, subregionales, de zonas conurbadas o metropolitanas o municipales en escala 1:10,000; y
 - c).- Los programas de centros de población o parciales, en escala de 1:5,000 a 1:2,000, u otras escalas, de acuerdo a la superficie de la zona de estudio.

ARTÍCULO 19.- Los proyectos de los programas parciales deben acompañarse de la información gráfica y documental siguiente:

- I.- El plano que contenga las especificaciones de los programas vigentes aplicables a la zona que se pretende regular mediante el proyecto del programa parcial, relacionando la evaluación de los ordenamientos y normativa vigente en el texto del documento;
- II.- El uso actual del suelo que contenga los usos reales de la zona de estudio, precisando los baldíos que se encuentran en la zona, así como el equipamiento existente;
- III.- El plano de diagnóstico integrado, que contenga la información que muestre el estado actual de la zona correspondiente al programa parcial, así como la identificación de la problemática urbana a resolver con el proyecto que se proponga, indicando también las tendencias al crecimiento o decrecimiento urbano, los cambios urbanos manifestados desde que se aprobó el programa parcial vigente a la fecha en que se proponga el proyecto del mismo, las zonas subutilizadas y las zonas deterioradas, así como la situación que guarde el equipamiento;
- IV.- Los alineamientos y derechos de vía que indicarán las restricciones, en los planos correspondientes para la zona de aplicación del Programa;
- V.- Los planos de la estructura urbana propuesta que contengan como mínimo:
 - a).- Estructura vial; y
 - b).- Los elementos estructuradores de la zona, como centros de barrio, subcentros urbanos, corredores comerciales y equipamientos que se encuentren dentro de la zona de estudio;
- VI.- El plano de zonificación y la expresión territorial de las normas de ordenación;
- VII.- El plano con los proyectos urbanos específicos a incluir en los programas parciales, y
- VIII.- La tabla de usos del suelo en la que se especifique los usos permitidos y prohibidos para las diversas zonas.

CAPÍTULO II DE LA ACTUALIZACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL SISTEMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 20.- Los programas de desarrollo urbano vigentes se difundirán a través del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano y el ordenamiento territorial del Estado de Hidalgo. Los programas se evaluarán de manera constante de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 12 de la Ley.

ARTÍCULO 21.- El Gobierno del Estado podrá utilizar, además del periódico oficial, otras publicaciones y medios de divulgación e información, incluyendo los electrónicos, para contribuir al mejor conocimiento y fiel observancia de los planes de desarrollo urbano. La publicación e

inscripción de los programas deberá realizarse a más tardar a los siete días hábiles siguientes de su aprobación.

ARTÍCULO 22.- La evaluación de los programas de desarrollo urbano comprenderá el análisis y juicio crítico del cumplimiento y avance del programa de que se trate, respecto a:

- I.- Los objetivos y metas planteadas;
- II.- Las políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de zonificación y aprovechamiento del suelo;
- III.- La observancia de las disposiciones para las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IV.- Las estrategias en materia de infraestructura y equipamiento en los escenarios que señale el respectivo plan, y
- V.- La ejecución de los proyectos estratégicos, así como la realización de los programas y acciones señaladas a corto plazo.

Los resultados de la evaluación de todos los programas que integran el Sistema Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se inscribirán en el Registro Estatal.

ARTÍCULO 23.- Para los efectos del Artículo 12, párrafo cuarto de la Ley, cuando una autoridad estatal o municipal considere que el cumplimiento de un programa de desarrollo es de imposible ejecución, por las razones técnicas siguientes:

- I.- Porque los instrumentos determinados para la administración urbana, no son aplicables por las áreas operativas correspondientes por falta de capacidades;
- II.- Cuando el marco normativo establecido es de difícil aplicación a situaciones concretas que la realidad plantea. Particularmente, respecto a los usos y destinos del suelo, y
- III.- Porque las disposiciones Estatales o Municipales vigentes hacen imposible la ejecución de las acciones propuestas.

Lo hará del conocimiento expreso de la Secretaría, la que analizará la denuncia y sus motivos, así como los alcances de las disposiciones programáticas denunciadas. En un término no mayor de 30 días hábiles emitirá un dictamen debidamente fundado y motivado en el que determinará si la imposibilidad está fundada, en cuyo caso procederá a hacer la propuesta de modificación al programa de que se trate, o en su defecto, podrá determinar como injustificada la denuncia, señalando los alcances que deberá cumplir la autoridad denunciante y el término en que deberá ejecutarlos.

Ante el incumplimiento de las determinaciones de los programas sin mediar la denuncia correspondiente, o habiendo sido esta declarada improcedente sin que se haya cumplido en el término que al efecto se establezca, la Secretaría presentará las denuncias correspondientes ante los órganos de control competentes.

CAPÍTULO III DE LA COORDINACIÓN DE AUTORIDADES EN LOS FENÓMENOS DE CONURBACIÓN Y METROPOLIZACIÓN

ARTÍCULO 24.- De conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley, cuando se presente un fenómeno de conurbación y metropolización dentro del territorio del Estado la Secretaría formulará el proyecto de declaratoria correspondiente que deberá estar debidamente fundada y motivada en los razonamientos técnicos que acrediten la existencia de la conurbación o metropolización.

El proyecto de declaratoria será sometido a la consideración del Ejecutivo del Estado, quien en su caso, la promulgará, expedirá y mandará publicarla en el Periódico Oficial del Estado.

Las declaratorias de conurbación o metropolización entrarán en vigor al día siguiente de su publicación y estarán obligadas al cumplimiento de sus efectos y consecuencias conforme a la Ley, todas las autoridades estatales y municipales.

ARTÍCULO 25.- Los objetivos específicos de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de zonas conurbadas o metropolitanas, deberán considerar, entre otros:

- I.- Definir una agenda de prioridades, estrategias y programas para el adecuado desarrollo urbano de la zona y sus áreas de influencia;
- II.- Promover la acción coordinada entre los gobiernos estatal y municipales que conforman la zona para ejecutar las acciones prioritarias y estratégicas relacionadas con su desarrollo;
- III.- Definir las políticas, estrategias e instrumentos para el desarrollo integral de la zona que integre los distintos ordenamientos de desarrollo social, económico, urbano y ambiental que impactan su territorio;
- IV.- Definir los criterios e instrumentos para la planeación y administración coordinadas del territorio que involucra;
- V.- Mejorar las condiciones de vida en los asentamientos humanos y promover la distribución equitativa de los beneficios y cargas que generan los procesos de conurbación o metropolización, promoviendo una estructura urbana compacta e integrada y el uso eficiente del espacio de la conurbación o metrópoli;
- VI.- Preservar y acrecentar los recursos naturales y mejorar las condiciones ambientales, a fin de mantener el equilibrio ecológico;
- VII.- Conservar y mejorar la imagen urbana y el patrimonio cultural y natural, y
- VIII.- Definir las políticas e instrumentos para el ordenamiento, reestructuración, localización, mejoramiento y crecimiento de la infraestructura y los equipamientos en la zona conurbada o metropolitana y su área de influencia.

ARTÍCULO 26.- Para la ejecución y cumplimiento de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de zonas conurbadas o metropolitanas, los municipios involucrados, con la participación del Gobierno del Estado, deberán celebrar convenios de coordinación bianuales, que contengan como mínimo:

- I.- Definir la cartera de acciones y proyectos integrales y de largo plazo de interés conurbado o metropolitano, como instrumentos de cumplimiento del programa y sus fuentes de financiamiento;
- II.- Programar la ejecución y operación de obras de infraestructura y equipamiento y la administración de servicios públicos de nivel conurbado metropolitano que afectan o comprenden sus distintas jurisdicciones territoriales;
- III.- Describir las acciones, inversiones, obras y servicios que el Gobierno del Estado y los municipios se comprometen a realizar, en el corto, mediano y largo plazo, para el cumplimiento y ejecución del programa;
- IV.- Integrar los compromisos recíprocos para obtener una política de suelo y reservas territoriales dentro de la zona metropolitana para los distintos usos y, particularmente, para asegurar la disposición de los derechos de vía de infraestructuras, el suelo para los asentamientos humanos de muy bajo ingreso, para la protección del ambiente y para espacio público en su territorio;
- V.- Constituir los mecanismos y criterios para homologar las regulaciones y normatividad urbana;
- VI.- Formar los programas de movilidad, vialidad y transporte público;

VII.- Integrar los sistemas de información geográfica y los sistemas de indicadores, y

VIII.- Complementar los mecanismos de seguimiento, control y evaluación.

ARTÍCULO 27.- Se crea la Comisión Metropolitana como instancia de participación, consulta y opinión en materia de asuntos metropolitanos o de conurbación, el cual se integrará por:

- I.-** El Titular de la Secretaría, quien será el presidente;
- II.-** Los Presidentes Municipales de la zona metropolitana o zona conurbada;
- III.-** Un representante de los titulares por cada una de las dependencias y organismos del poder ejecutivo estatal en materia de: planeación económica y social; vías de comunicación y transporte; equilibrio ecológico y la protección del ambiente; reservas territoriales y promoción de la vivienda, y
- IV.-** Representantes que sean miembros reconocidos de los sectores social, académico y privado, designados por el Congreso del Estado, bajo la modalidad de consejeros metropolitanos, a partir de ternas propuestas por el titular del Poder Ejecutivo del Estado.

Se podrá invitar a las sesiones a un Diputado de la Comisión de Desarrollo Urbano del Congreso del Estado designado por el Presidente de la misma; así como un Diputado miembro de cada una de las comisiones relacionadas con el equilibrio ecológico y la protección del ambiente, la planeación económica y social, las comunicaciones y los transportes y la vivienda, designados por el Congreso del Estado;

Los consejeros deberán representar paritariamente a los sectores social, privado y académico. La designación de cada consejero tomará en cuenta sus vínculos directos, experiencia y conocimiento de los fenómenos metropolitanos y su planeación y de las cuestiones del desarrollo de la zona metropolitana o zona conurbada correspondiente.

Adicionalmente se invitará a participar en la Comisión Metropolitana a un representante de cada delegación federal en la entidad de las Dependencias del Poder Ejecutivo Federal competentes en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, medio ambiente y comunicaciones y transportes.

ARTÍCULO 28.- La Comisión Metropolitana tendrá las siguientes funciones:

- I.-** Proponer las materias, ámbito territorial y servicios de interés metropolitano o de zonas conurbadas: planeación y ordenación del territorio; movilidad, vialidad y transporte; agua potable y saneamiento; ecología y medio ambiente; tratamiento y disposición de residuos sólidos municipales, industriales y peligrosos; riesgos, contingencias y protección civil; seguridad; equipamientos de interés metropolitano y regional; otras que el Consejo proponga;
- II.-** Proponer la creación o supresión de estructuras de planeación, análisis, provisión de servicios e información metropolitana o de zonas conurbadas, así como de agencias desarrolladoras o cualquiera otro de los instrumentos que contempla la Ley o el presente Reglamento;
- III.-** Participar con las autoridades competentes en la elaboración, revisión y evaluación de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Zonas Conurbadas o Metropolitanas, de acuerdo con la Ley o el presente Reglamento;
- IV.-** Participar en la creación, operación y funcionamiento de los institutos de planeación y observatorios urbanos que se constituyan conforme a las disposiciones de la Ley o el presente Reglamento;
- V.-** Proponer la creación de los instrumentos de planeación, administración y fiscales, así como de los procedimientos y mecanismos para el desarrollo de la zona metropolitana o de la zona conurbada;

- VI.-** Proponer la creación, modificación o supresión de todo tipo de estructuras, organismos o empresas orientadas al desarrollo de la zona metropolitana o de la zona conurbada;
- VII.-** Proponer iniciativas de legislación relativas al desarrollo de la zona metropolitana o de la zona conurbada y presentarlas a la Comisión que designe la Secretaría para tal efecto;
- VIII.-** Fungir como órgano consultivo para los Poderes Federal, Estatal y Municipales en materia de desarrollo de la zona metropolitana o zona conurbada;
- IX.-** Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, los comentarios, estudios, propuestas y demandas que en materia de desarrollo de la zona metropolitana o de la zona conurbada le presenten personas o grupos de la comunidad;
- X.-** Opinar sobre las propuestas de programas y planes de desarrollo para la zona metropolitana o zona conurbada;
- XI.-** Apoyar a los municipios de la zona metropolitana o de la zona conurbada en la constitución de los consejos municipales de desarrollo urbano, los institutos municipales de planeación y los observatorios urbanos;
- XII.-** Analizar, opinar y proponer respecto del programa de integración de reservas territoriales que elaboren en forma coordinada el Ejecutivo Estatal y los municipios dentro de la zona metropolitana o zona conurbada, dictaminando además, en los casos de reservas territoriales cuando se orienten a usos habitacionales de muy bajo ingreso, para derechos de vía de infraestructuras, para la protección del ambiente y para espacio público en su territorio;
- XIII.-** Analizar, opinar y proponer sobre la reglamentación de la constitución y operación de las áreas de gestión urbana integral dentro de la zona metropolitana o zona conurbada;
- XIV.-** Analizar, opinar y proponer sobre los proyectos de infraestructura urbana de importancia para la zona metropolitana o conurbada;
- XV.-** Analizar, opinar y proponer sobre los planes y programas sectoriales (de movilidad, vialidad y transporte público), propugnando por la instauración prioritaria de sistemas integrales de transporte público masivo, de proyectos integrales de vialidad como corredores que incorporen políticas de suelo y de recuperación y preservación de recursos naturales y el ambiente;
- XVI.-** Conformar la cartera de acciones y proyectos integrales y de largo plazo como instrumentos de cumplimiento del plan de la zona metropolitana o zona conurbada y dictaminar cada proyecto para someterlo a consideración de las autoridades competentes;
- XVII.-** Participar en la elaboración de la propuesta de presupuesto de inversión para el desarrollo de la zona metropolitana o zona conurbada, promoviendo la cartera de proyectos y acciones prioritarias de carácter territorial y urbano aprobadas por el Ejecutivo Estatal, y
- XVIII.-** Promover y encauzar la investigación académica para apoyar el ordenamiento, desarrollo y fortalecimiento de la zona metropolitana o zona conurbada.

ARTÍCULO 29.- El número de integrantes de la comisión, se determinará en función del número de representantes gubernamentales, que no podrá rebasar el cuarenta y nueve por ciento del total de miembros, a fin de garantizar una mayor representación ciudadana.

ARTÍCULO 30.- La Comisión Metropolitana podrá crear comisiones de coordinación sectorial, territorial o especial de carácter operativo, para cumplir con las funciones y atribuciones que señala este Reglamento. Las Comisiones elaborarán propuestas de planeación, legislación y normatividad, coordinarán acciones en materias de interés de la zona metropolitana o zona conurbada y todas aquellas funciones o actividades que resuelva el propio Consejo.

ARTÍCULO 31.- El Presidente de la Comisión Metropolitana a través del Secretario Técnico, convocará a las organizaciones que corresponda para que designen sus representantes ante el Consejo y solicitará al Congreso del Estado, designe a los concejales correspondientes, señalando la fecha de instalación.

ARTÍCULO 32.- Por cada consejero propietario se designará un suplente que lo sustituya en sus ausencias temporales.

El Secretario Técnico o un funcionario del siguiente nivel jerárquico de la Secretaría suplirá en sus funciones, al Presidente de la Comisión Metropolitana.

Las decisiones de la Comisión Metropolitana se tomarán por mayoría absoluta de votos, en caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad. Los invitados contarán con voz y voto.

CAPÍTULO IV DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL Y DE SUS ORGANISMOS EN EL PROCESO DE PLANEACIÓN

ARTÍCULO 33.- Los observatorios urbanos a que se refiere la Ley podrán adoptar la naturaleza jurídica que mejor se adapte a sus fines, sujetándose en todo caso a las disposiciones jurídicas aplicables. Tratándose de entidades públicas estarán sujetas a las disposiciones aplicables en la materia, así como a las reglas programático presupuestales respectivas.

ARTÍCULO 34.- Los observatorios urbanos tendrán los siguientes objetivos:

- I.- Constituirse en una red de información que tendrá, entre otros propósitos, coadyuvar a la implementación de la Agenda Hábitat y las Metas del Milenio de ONU-HABITAT y el cumplimiento de planes y programas de desarrollo urbano y ordenación del territorio en el ámbito estatal y en el de los municipios de Hidalgo;
- II.- Producir información asequible sobre los procedimientos para reflejar la diversidad de las características y prioridades urbanas de las ciudades del estado de Hidalgo;
- III.- Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas más eficaces;
- IV.- Coadyuvar al entendimiento del funcionamiento de las ciudades como sistemas socio-económicos y espaciales y al uso de ese conocimiento para una planificación más efectiva en el estado y en los municipios;
- V.- Estimular procesos de consulta de base amplia para ayudar a identificar e integrar las necesidades urbanas de información;
- VI.- Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de política de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;
- VII.- Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones urbanas;
- VIII.- Compartir información y conocimientos usando tecnología e infraestructura modernas y promover la generación de conocimiento y su difusión sobre el desarrollo urbano del estado y sus municipios, y
- IX.- Integrarse al sistema de observatorios urbanos locales, nacionales, regionales y globales, establecidos por el Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (UN-Hábitat).

ARTÍCULO 35.- Los observatorios urbanos a que se refiere la Ley podrán adoptar la naturaleza jurídica que mejor se adapte a sus fines, sujetándose en todo caso a las disposiciones jurídicas

aplicables. Tratándose de entidades públicas estarán sujetas a las disposiciones aplicables en la materia, así como a las reglas programático presupuestales respectivas.

Los observatorios urbanos que se constituyan podrán tender al cumplimiento de los siguientes fines:

- I.- Posibilitará el involucramiento en un diálogo permanente, consistente y sostenido entre los hacedores de políticas públicas del estado y los municipios y las organizaciones de la sociedad civil;
- II.- Para generar información sobre temas y problemas urbanos inherente al Estado y los Municipios, que permita la comparación con lo que acontece en otros Estados y a nivel Nacional;
- III.- Para alentar respuestas de política a las necesidades y prioridades expresadas y experimentadas por estos sectores;
- IV.- Trabajará con grupos asociados para desarrollar y aplicar indicadores, índices y mecanismos de evaluación adecuados para el área urbana y sus comunidades;
- V.- Mantendrá sistemas de manejo de información y realizará evaluaciones y análisis de impacto a petición, tanto de las propias autoridades estatales, como de las municipales y federales, e incluso de los grupos de socios;
- VI.- Desarrollará capacidades para la generación, manejo, análisis y difusión de información urbana, incluyendo información empírica, de manera regular y consistente, y aplicará la información en la toma de decisiones;
- VII.- Identificará condiciones, tendencias y temas prioritarios por medio de la investigación y los procesos consultivos en los que participan funcionarios estatales y municipales y organizaciones de la sociedad civil;
- VIII.- Propondrá opciones para armonizar las políticas y estrategias sectoriales en el contexto del sistema de planes y programas de carácter urbano, ambiental y socioeconómico;
- IX.- Cooperará con otros observatorios urbanos para compartir recursos, intercambiar conocimientos substantivos y metodológicos y difundir información en los ámbitos municipal, estatal, nacional, regional y global;
- X.- Ayudará a otros observatorios urbanos del país a aumentar su capacidad de recolección y uso de indicadores urbanos;
- XI.- Analizará y compartirá experiencias en marcha y buenas prácticas con otros observatorios urbanos;
- XII.- Mantendrá una página de inicio en Internet y un boletín de noticias para brindar a la sociedad civil información sobre la ciudad y para reportar sobre las actividades del observatorio y sus grupos de socios, y
- XIII.- Producirá un informe anual sobre el estado de las ciudades de la entidad, que incluirá indicadores comparables de asentamientos humanos y viviendas, y de mejores prácticas documentadas.

ARTÍCULO 36.- De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 41 de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano se integrará de la siguiente manera:

- I.- Contará con una Mesa Directiva formada por cinco integrantes con voz y voto.
- II.- Se convocará al integrante representante de las dependencias u organismos que participen directamente en la acción sujeta a estudio, mismo que contara con voz y voto;

- III.- Podrán participar en las sesiones un representante de cada una de las organizaciones ciudadanas de defensa del ambiente legalmente constituidas. Participarán con voz pero sin voto, y
- IV.- Podrán participar en las sesiones un representante de cada una de las organizaciones vecinales legalmente constituidas que se vean afectadas por las acciones a estudiar. Participarán con voz pero sin voto.

Los integrantes de la Mesa Directiva serán electos por el Presidente Municipal, de entre aquellos interesados que acrediten a) ser profesionistas especializados en la materia urbana o ecológica con grado mínimo de licenciatura; b) contar con experiencia mínima de seis años en dicha materia; y c) ser vecinos del municipio en cuestión.

La duración en el encargo como integrante de la Mesa Directiva será de cinco años. La Mesa directiva contará con un presidente electo por mayoría de votos entre los cinco miembros que se cambiará cada dos años. El presidente será el encargado de elaborar el calendario de sesiones señalando fecha, hora y lugar de la reunión, así como los temas a tratar y deberá notificarlo por escrito a todos los integrantes; así mismo deberá publicar el calendario con los temas en alguno de los Diarios de Mayor circulación en el Municipio. Todos los integrantes de la Mesa estarán obligados a presentar por escrito sus estudios para la deliberación de cada caso ante el presidente.

Los integrantes podrán asesorarse de quien les parezca conveniente.

ARTÍCULO 37.- La Mesa directiva sesionará cuando menos una vez al mes, pero podrá hacerlo en cualquier momento de requerirse el trato urgente de algún tema. Para que la sesión sea válida deberán estar presentes el presidente de la Mesa Directiva y al menos dos de los integrantes de la misma, así como uno de los representantes de las dependencias u organismos que participen directamente en la acción sujeta a estudio. Por acuerdo tomado por mayoría podrán establecerse comisiones de cuando menos tres integrantes de la Mesa con la finalidad de que realicen estudios específicos sobre algún tema en particular y presenten sus conclusiones ante el Pleno. En estos casos la resolución del asunto podrá tomarse en la misma sesión sin necesidad de nuevos estudios particulares. El Presidente de la Mesa Directiva contará con voto de calidad en caso de empate.

ARTÍCULO 38.- La Mesa Directiva podrá autorizar las obras por colaboración y las cuotas para su financiamiento sólo por unanimidad de votos.

ARTÍCULO 39.- El procedimiento para ratificar o relevar a los representantes de las dependencias o los organismos que participan en su integración será como sigue:
Las dependencias y organismos podrán nombrar y remover libremente a su representante ante el organismo Descentralizado o Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, sin embargo deberán enviar el nombramiento por escrito al Presidente de la Mesa Directiva mismo que tomará registro del integrante, quien al presentarse a la sesión deberá traer consigo la ratificación de su nombramiento firmada por el titular de la dependencia u organismo que representa.

ARTÍCULO 40- Los organismos descentralizados o consejos municipales de desarrollo deberán coordinarse y trabajar de manera conjunta con el Consejo de Planeación para el Desarrollo del Estado de Hidalgo, con la Secretaría, así como con las comisiones metropolitanas de las que pudieran formar parte.

TÍTULO TERCERO RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANA

CAPÍTULO I DE LAS REGULACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 41.- Las excepciones a que hace referencia el Artículo 55 de la Ley, permitidas en las áreas de suelo no urbanizable dentro de los Centros de Población establecidas en los Programas de desarrollo Urbano serán las siguientes:

- I.- Se prohíbe dotarlas de obras y servicios urbanos de infraestructura y equipamiento, así como dividir las y fusionar las con fines urbanos;

- II.- Para las explotaciones agrícolas, forestales, pecuarias y mineras, así como para su acopio, se permitirá la construcción de caminos de acceso y comunicación y el suministro de energía eléctrica y recursos hidráulicos;
- III.- Se permitirán igualmente los edificios e instalaciones definitivas o provisionales necesarias para los usos a que se refiere la fracción anterior, así como los indispensables para el aprovechamiento, mantenimiento y vigilancia de parques, áreas naturales protegidas o zonas de valor histórico, artístico y cultural o recreativas, siempre y cuando por sus dimensiones y características no impacten negativamente en su área de influencia;
- IV.- Se permitirá la realización de subdivisiones, siempre y cuando se demuestre fehacientemente que no se aprovecharán con fines urbanos y cuenten con frente a vías públicas o frente a accesos que den a vías públicas;
- V.- Se permitirá una vivienda y sus instalaciones de apoyo por cada predio localizado en estas áreas, debiendo en todos los casos prevalecer el aprovechamiento del suelo en sus fines no urbanos y de conformidad con las disposiciones aplicables del programa de desarrollo urbano correspondiente, y
- VI.- Las edificaciones habitacionales existentes en estas áreas, podrán ser sólo objeto de alguna o algunas de las obras menores para las cuales no se precise licencia de construcción, de conformidad con la reglamentación Municipal respectiva.

Las obras permitidas en estas áreas deberán sujetarse a la normatividad vigente.

ARTÍCULO 42.- Las áreas ubicadas fuera de los límites de los centros de población con usos no urbanos y que no se trate de las clasificadas como no urbanizables, observarán las normas siguientes:

- I.- Se permitirá la instalación de depósitos de combustible y de industrias de alto riesgo, en los términos que indique el respectivo dictamen de impacto urbano y ambiental, debiéndose prever un área de amortiguamiento como parte integral del predio en la que no se permitirá ningún tipo de construcción;
- II.- Se permitirá la realización de subdivisiones, siempre y cuando se demuestre fehacientemente que no se aprovecharán con fines urbanos y cuenten con frente a vías públicas o frente a accesos que den a vías públicas;
- III.- Se podrá autorizar la ejecución de conjuntos urbanos habitacional campestres cumpliendo con la normatividad relativa a fraccionamientos; sin obligación alguna para las Autoridades en entregar los servicios públicos;
- IV.- Se permitirá la construcción de edificios e instalaciones de apoyo a la explotación agrícola, forestal, pecuaria o minera, así como los indispensables para el aprovechamiento, mantenimiento y vigilancia de parques, áreas naturales protegidas o zonas de valor histórico, artístico y cultural o recreativas, siempre y cuando por sus dimensiones y características no impacten negativamente en su área de influencia;
- V.- Se podrá autorizar la explotación de bancos de materiales para la construcción en los términos que establezca el estudio de impacto ambiental correspondiente;
- VI.- Se permitirán asimismo los cementerios y crematorios;
- VII.- Las edificaciones habitacionales existentes en estas áreas, sólo podrán ser objeto de alguna o algunas de las obras menores para las cuales no se precise licencia de construcción, de conformidad con la reglamentación municipal respectiva, y
- VIII.- Las áreas fuera de los límites de los centros de población con usos no urbanos, quedarán sujetas en general a las políticas y normas de ordenamiento ecológico que se establezcan en los programas respectivos y a lo establecido en las normas que integran el Sistema Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

Las obras permitidas en estas áreas deberán sujetarse a la normatividad vigente.

CAPÍTULO II DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 43.- Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura, y del equipamiento urbano, serán sometidos a la consideración de la Secretaría y corresponderá a las dependencias competentes formular los presupuestos y ejecutar las obras correspondientes, directamente o a través de terceros, de conformidad con las disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 44.- La solicitud para instalar, construir o modificar infraestructura urbana o sus sistemas deberá sujetarse a los requisitos y procedimientos que establece este Reglamento.

Los requisitos y procedimientos de este reglamento aplicables a infraestructura urbana también se aplicaran en lo conducente a equipamiento y servicios.

El equipamiento deberá además adecuarse a las normas técnicas emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social.

Para la infraestructura, equipamiento y servicios de fraccionamientos campestres y de nuevos centros de población serán aplicables las disposiciones del Título cuarto: régimen de control del desarrollo urbano, Capítulo V de la clasificación de los fraccionamientos y sus obras de urbanización.

ARTÍCULO 45.- Para las instalaciones subterráneas, uso de la infraestructura de penetración, mantenimiento o retiro de ductos, y conducción de toda clase de fluidos, que se realicen con el fin de introducir servicios y cualesquiera otras, se requerirá, previo inicio de obra, la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 46.- Para llevar a cabo cualquier instalación aérea, tales como elementos de telecomunicación, postes, contra postes, puntales, postes de refuerzo, sostenes para apoyo, antenas, cables, tensores, cámaras de video, o cualquier otro elemento similar, deberán observarse las disposiciones que al efecto determine para el caso concreto la Secretaría, en materia de conservación, protección y restauración del paisaje urbano. La instalación de anuncios aéreos (espectaculares) se restringirá exclusivamente a las vías interurbanas, siempre y cuando no obstruyan el paisaje, ni sean peligrosos para la población o los vehículos; se instalarán a una distancia mínima de 100 metros entre uno y otro a ambos lados de las vialidades y fuera de los derechos de vía. Dentro de las áreas urbanas se prohíben estos anuncios en cualquiera de sus formas.

En el caso de zonas o inmuebles catalogados por las autoridades federales competentes en materia de protección del patrimonio histórico, artístico y cultural, deberán además, obtener la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 47.- Las excavaciones o cortes de cualquier índole que se realicen en vía pública para instalaciones subterráneas y cuya profundidad sea mayor a sesenta centímetros, requerirán de licencia de construcción específica suscrita por un Director Responsable.

Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por la licencia de construcción respectiva o se trate de pozos con línea de exploración para estudios de mecánica de suelos, o para obras de jardinería.

ARTÍCULO 48.- El uso del espacio aéreo en los centros de población para la instalación de antenas de telecomunicación y estaciones repetidoras de telefonía celular, requerirá autorización de la Secretaría. En el caso de inmuebles catalogados por las autoridades federales competentes en materia de protección del patrimonio cultural, deberán obtener la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 49.- Los servicios públicos urbanos se prestarán de conformidad con las necesidades sociales y las prioridades que se establezcan en los programas.

ARTÍCULO 50.- Los estímulos y los servicios públicos en el suelo de conservación, serán acordes a la defensa y aprovechamiento de los recursos naturales, de conformidad con los programas.

ARTÍCULO 51.- Cuando en las relotificaciones, los conjuntos y los polígonos de actuación se lleven a cabo proyectos y acciones impulsados por el sector social, la Secretaría, en coordinación con los Municipios, brindará los estímulos para que puedan realizarse las obras de equipamiento urbano, infraestructura y servicios que se requieran.

ARTÍCULO 52.- Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas, agua, drenaje y cualesquiera otras, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones. Cuando se localicen en las aceras, deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial.

ARTÍCULO 53.- Los Municipios podrán autorizar en la licencia de construcción respectiva, que las instalaciones subterráneas se localicen fuera de las aceras o camellones, cuando la naturaleza de las obras lo requiera, fijando en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones. En todo caso deberán atenderse las normas técnicas existentes.

ARTÍCULO 54.- Los propietarios de postes o instalaciones colocados en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

ARTÍCULO 55.- Los Municipios podrán ordenar el retiro o cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad o porque se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera. Si no lo hiciera dentro del plazo que se les haya fijado, el propio Municipio lo ejecutará a costa de dichos propietarios.

ARTÍCULO 56.- No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un inmueble. Si el acceso al predio se construye estando ya colocados el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por el propietario de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del propietario del inmueble.

ARTÍCULO 57.- Los requisitos que deberán cubrir los particulares que soliciten permiso para la instalación, construcción o modificación de infraestructura urbana o sus sistemas, son los siguientes:

- I.- Solicitud por escrito en la que se justifique la necesidad de la instalación, construcción o modificación de que se trate;
- II.- Croquis de localización de la zona, donde se señalen las distancias de las calles más próximas, orientación, colonias y con las Delegaciones;
- III.- Descripción del proyecto de infraestructura que se pretenda instalar, construir o modificar, señalando dimensiones, especificaciones y características generales del mismo, el proyecto deberá cumplir con las especificaciones que establezcan las disposiciones aplicables, y
- IV.- Comprobante de pago de derechos correspondiente.

ARTÍCULO 58.- Las solicitudes a que se refiere el Artículo anterior se recibirán por conducto de la Secretaría, dicha dependencia solicitará las opiniones que considere procedentes según sea el caso, y emitirá resolución fundada y motivada, en un término no mayor a 21 días.

ARTÍCULO 59.- La Secretaría podrá, expresando los motivos que la lleven a ello, autorizar, negar o condicionar la solicitud a que se refiere el Artículo anterior, para lo cual tomará en consideración las opiniones solicitadas y los objetivos, estrategias y determinaciones de los programas.

ARTÍCULO 60.- Los titulares de los permisos para la instalación, construcción o modificación de infraestructura urbana o sus sistemas, estarán obligados a mantener la infraestructura en buen estado, aportar la cantidad que por concepto de aprovechamiento determine el permiso correspondiente en los términos de la Ley de Hacienda del Estado o de los Municipios, según sea el caso, y garantizar el cumplimiento de las obligaciones que se establezcan a su cargo en el permiso respectivo.

ARTÍCULO 61.- Toda persona física o moral que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarlas por su cuenta cuando el Municipio correspondiente lo requiera, así como, a mantener las señales viales y cualesquiera otras necesarias para evitar accidentes.

En los permisos que los Municipios expidan para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.

ARTÍCULO 62.- En casos de fuerza mayor, las empresas encargadas de prestar servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días, a partir de aquél en que se inicien dichas obras.

Cuando el Municipio tenga necesidad de remover o retirar dichas obras, no estará obligado a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

ARTÍCULO 63.- La Secretaría y los Municipios dictarán, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, las medidas administrativas necesarias para mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinado a un servicio público, así como, para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la legislación vigente.

ARTÍCULO 64.- La Secretaría y los Municipios determinarán, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, el proyecto de la red de vía pública que se traduce en la estructura vial, así como los alineamientos, derechos de vía, restricciones y afectaciones aplicables a los predios en inmuebles en el Estado.

Los Programas establecerán, mediante la determinación de destinos, las redes de vía pública, derechos de vía, así como restricciones y afectaciones aplicables a los predios e inmuebles en el Estado.

ARTÍCULO 65.- La Secretaría y los Municipios podrán, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, autorizar, negar y condicionar la solicitud de inscripción de vialidades, derechos de vía, o cancelar las mismas, para lo cual tomará en consideración las opiniones solicitadas, los objetivos, estrategias y determinaciones de los Programas.

Para el reconocimiento de la servidumbre legal de paso, ésta debe ser decretada por el órgano jurisdiccional competente. Las áreas destinadas a la libre circulación dentro de los conjuntos urbanos y condominios se regirán por la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 66.- La Secretaría y los Municipios podrán, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, condicionar la inscripción o modificación de que se trate, a que el solicitante:

- I.- Adquiera los terrenos necesarios para construir los derechos de vía y construir las vialidades cuya inscripción solicitó;
- II.- Ejecute las obras relativas a la vialidad requerida, de acuerdo con las especificaciones y características que determine la autoridad competente;
- III.- Aporte los recursos necesarios para la realización de las obras a ejecutarse relativas al proyecto;
- IV.- Done la superficie de terreno correspondiente a los derechos de vía y a las vialidades, junto con sus obras y equipamientos accesorios, una vez que hubieran sido ejecutados;
- V.- Adquiera los terrenos y ejecute las obras relativas al proyecto de vialidad de que se trate en un plazo máximo que se justificará en la resolución;

- VI.- Adquiera los terrenos y ejecute las obras de la red de vías públicas, por sí mismo o mediante alguno de los sistemas de actuación a que se refiere la Ley, y
- VII.- Garantice por cualquier medio previsto por las leyes vigentes en el Estado, el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en los términos de la resolución respectiva.

CAPÍTULO III DE LA FUNDACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

ARTÍCULO 67.- La propuesta de fundación de nuevos asentamientos humanos podrá provenir de los municipios; su localización deberá ser plenamente congruente con los usos, densidades, etapas de crecimiento urbano y demás previsiones establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente. La propuesta deberá contener cuando menos los siguientes requisitos:

- I.- Plano del territorio donde se prevé fundar el asentamiento;
- II.- Prospectiva sobre el crecimiento demográfico y sobre ocupación de suelo del asentamiento a 5, 10, 20 y 30 años;
- III.- El visto bueno de la Comisión Nacional del Agua o la entidad estatal correspondiente para el suministro de agua potable;
- IV.- El proyecto de drenaje, alcantarillado y tratamiento de agua;
- V.- El trazado de las vías públicas, vehiculares y peatonales;
- VI.- Las previsiones de transporte público masivo entre el nuevo asentamiento y el centro de población donde se ubicará o con el centro de población más cercano;
- VII.- La localización y superficie de los predios destinados a Espacios Públicos y Equipamientos Sociales Básicos de Educación y Cultura, Salud, Abasto, Recreación y Deporte, Seguridad Pública, Administración Pública y otros que el caso específico amerite;
- VIII.- La localización de los espacios sujetos a protección ambiental y las medidas de prevención para evitar su ocupación;
- IX.- la localización de las áreas que presenten riesgos a los asentamientos humanos y las medidas de prevención para evitar su ocupación;
- X.- La opinión favorable de la Entidad responsable del suministro de energía eléctrica;
- XI.- Las previsiones de suelo para la instalación de actividades económicas y la generación de empleos en proporción a la magnitud del asentamiento;
- XII.- las previsiones y medidas de seguridad para reducir el impacto de acción urbana en los ecosistemas, y
- XIII.- Las autorizaciones necesarias de las dependencias federales, estatales y municipales que resulten procedentes.

Se entiende que un conjunto habitacional o varios, con más de quinientas viviendas o diez hectáreas se considerará como nuevo asentamiento humano. Tratándose de la fundación de nuevos asentamientos humanos, la Secretaría formulará el proyecto de decreto respectivo, en el que se expondrán los fundamentos y motivos que justifiquen la fundación de que se trate.

ARTÍCULO 68.- El proyecto de decreto será sometido a la consideración de los municipios en cuyo territorio se proyecte la fundación, quienes por conducto del Presidente Municipal, deberán emitir opinión sobre el proyecto de Decreto en un término no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la notificación del mismo. En caso que durante el plazo señalado no se recibe respuesta se considerará que no existe inconveniente respecto del proyecto sometido a su consideración.

ARTÍCULO 69.- Recibidas las observaciones de los Municipios, la Secretaría las evaluará y en su caso, hará las correcciones o ajustes que considere procedentes, hecho lo cual la turnará al Ejecutivo del Estado para su consideración. El Ejecutivo, de considerarlo procedente, procederá a su promulgación y ordenará su expedición, publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Estado, e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio dentro de los 30 días hábiles siguientes a la recepción del documento. De considerarse improcedente el proyecto de decreto por el Ejecutivo del Estado, lo devolverá a la Secretaría con las observaciones del caso, para que sea nuevamente sometido a su consideración.

CAPÍTULO IV DE LOS CONVENIOS Y ACUERDOS EN MATERIA DE RESERVAS TERRITORIALES

ARTÍCULO 70.- Los predios ubicados dentro del perímetro de un programa de desarrollo urbano, serán considerados como reserva territorial para el desarrollo urbano y se promoverá de manera prioritaria su ocupación de acuerdo con los usos establecidos en el plan correspondiente. Los contenidos y reglas básicas a que se sujetarán los acuerdos de coordinación con los municipios y las entidades y dependencias federales y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en materia de reservas territoriales, serán los siguientes:

- I.- Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano para sus distintos usos, conforme a lo previsto en los programas en la materia;
- II.- Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III.- Las acciones e inversiones a que se comprometan los gobiernos Federal, del Estado y de los municipios y, en su caso, los sectores social y privado;
- IV.- El ejercicio del derecho de preferencia para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de reserva para el crecimiento urbano señaladas en los programas correspondientes;
- V.- Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- VI.- Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII.- Las medidas y estímulos que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VIII.- La incorporación de suelo social para el desarrollo urbano y la vivienda;
- IX.- Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como para la producción y titulación de vivienda, y
- X.- Los mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

CAPÍTULO V DE LOS LINEAMIENTOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

ARTÍCULO 71.- Los asentamientos irregulares existentes podrán ser regularizados e incorporados formalmente a los centros de población, sujetos al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

- I.- Estar ubicados en áreas factibles de urbanizar y no en áreas o zonas de riesgo o de preservación ecológica, de conformidad con lo que señalen los programas de desarrollo urbano correspondientes, y

- II.- Promover su regularización como fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva a través del organismo público competente cumpliendo con las disposiciones de la Ley, este Reglamento y de dicho organismo y mediante la implementación de programas de mejoramiento urbano integrado.

Las autoridades estatales y municipales se abstendrán de dar trámite a solicitudes o documentos para la autorización de acciones urbanas que se pretendan llevar a cabo en predios que previamente hayan sido ocupados irregularmente o invadidos por terceros, salvo que el interesado acredite haber presentado denuncia o querrela en contra de los presuntos invasores, en cuyo caso la autoridad esperará a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en la Ley.

ARTÍCULO 72.- La regularización de la tenencia de la tierra en el territorio del Estado se sujetará a las siguientes normas:

- I.- Se ajustará a lo que establezcan los programas de desarrollo urbano aplicables;
- II.- Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión;
- III.- Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por los programas de desarrollo urbano aplicables; y
- IV.- Los precios de venta para los lotes tipo se fijarán atendiendo a sus costos reales, a la oferta de desarrollos legítimos, a la capacidad económica de los adquirentes, y para el caso de lotes mayores o dedicados a otros usos, atendiendo a su valor comercial.

ARTÍCULO 73.- Los programas de mejoramiento urbano integrado que se formulen y ejecuten en materia de regularización de la tenencia de la tierra, deberán sujetarse a los siguientes pasos y lineamientos:

- I.- Suscripción de un convenio de coordinación y concertación entre ejidatarios, posesionarios y gobiernos estatal y municipal y dependencias u organismos del gobierno federal involucradas; dicho convenio consignará las reglas generales de operación del programa de mejoramiento urbano integrado y los derechos y obligaciones de las partes, las acciones a realizar, sus costos aproximados y formas de pago;
- II.- Elaboración de estudios y proyectos, que comprenderá el análisis técnico, legal y social de los asentamientos irregulares; elaboración de proyectos de mejoramiento urbano integrado; evaluación financiera y social de los proyectos; elaboración de propuestas legales para la creación o adecuación del órgano administrador del programa;
- III.- Gestión ante las autoridades agrarias para la adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales, cuando se trate de tierras sujetas al régimen agrario;
- IV.- Determinación y declaración de derechos de cooperación obligatorios; señalando las obligaciones de dar o hacer a cargo de los beneficiarios del programa de mejoramiento, pudiendo utilizarse figuras como las contribuciones de mejoras o por gasto que contempla la normatividad fiscal estatal;
- V.- Adecuación o constitución del órgano administrador del programa y, en su caso, aportación de los terrenos ejidales desincorporados;
- VI.- Titulación de lotes a los posesionarios, con cláusula de reserva de dominio, entre tanto no se recuperen las contribuciones pactadas, y
- VII.- Dotación de los servicios básicos y recuperación de las erogaciones, conforme al plan financiero que se determine aplicar.

CAPÍTULO VI
DE LA COMISIÓN ESTATAL PARA LA ATENCIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS
IRREGULARES

ARTÍCULO 74.- Se crea la Comisión Estatal para la Atención de Asentamientos Humanos Irregulares como un órgano de consulta que estará integrado por un representante de cada una de las siguientes dependencias, entidades y unidades administrativas:

- I.- La Secretaría de Gobierno;
- II.- La Secretaría de Finanzas;
- III.- La Secretaría de Desarrollo Social;
- IV.- La Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional;
- V.- La Secretaría de Obras Públicas, Comunicaciones, Transportes y Asentamientos, cuyo representante se desempeñará como Presidente de la Comisión;
- VI.- La Promotora de Vivienda del Estado;
- VII.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- VIII.- Un representante del Congreso del Estado, y
- IX.- El Municipio o Municipios en el que se vaya a realizar el proyecto de regularización.

Se invitará a participar al Tribunal Superior de Justicia del Estado el cual designará un representante, así como a las dependencias o entidades federales que se relacionen con los proyectos de regularización específicos, cuya atención se acuerden en su seno, que también nombrarán a su respectivo representante.

Los titulares de las dependencias, entidades y unidades administrativas a que se refiere este artículo estarán obligados a designar sus representantes para la Comisión de nivel de Director General o su equivalente. Sus representantes estarán facultados para tomar acuerdos vinculantes para las dependencias, entidades y unidades administrativas de las que provengan.

ARTÍCULO 75.- La Comisión para la Regularización de su funcionamiento designará como secretario técnico al Director General de Asentamientos y Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 76.- Los miembros de la Comisión tendrán voz y voto para determinar el consenso de su criterio. Los invitados sólo contarán con voz.

La Comisión deberá sesionar previa convocatoria del Secretario Técnico cuando menos una vez cada dos meses, efectuando como mínimo cuatro sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que sean necesarias, cuando lo soliciten el Presidente o la mayoría de sus miembros.

Las resoluciones de la Comisión se tomarán por mayoría simple, y en caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.

De cada sesión de la Comisión, el Secretario Técnico levantará el acta correspondiente que firmará quien presida la sesión y el propio Secretario Técnico, agregándose la lista de asistencia de quienes participaron en la sesión.

Los integrantes de la Comisión podrán nombrar en forma oficial y por escrito a su respectivo suplente, que en todo caso deberá contar con el mismo nivel jerárquico y facultades que las señaladas en este capítulo.

ARTÍCULO 77.- El Presidente tendrá las siguientes facultades:

- I.- Presidir las sesiones de la Comisión y hacer cumplir sus acuerdos;
- II.- Dar seguimiento en la ejecución de los acuerdos tomados por la Comisión;
- III.- Solicitar al Secretario Técnico que se convoque a sesiones ordinarias o extraordinarias de la Comisión;
- IV.- Proponer al Consejo los planes de acción que considere pertinentes;
- V.- Coordinar las comisiones de trabajo, que en su caso determine crear la Comisión, para el cumplimiento de su objeto, y
- VI.- Las demás que se acuerden por el pleno de la Comisión.

ARTÍCULO 78.- El Secretario Técnico tendrá las facultades siguientes:

- I.- Convocar por instrucciones del Presidente a los demás miembros de la Comisión a las reuniones ordinarias y extraordinarias que procedan;
- II.- Acudir a las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Comisión con derecho de voz y de voto;
- III.- Formular y expedir las actas y acuerdos de las sesiones ordinarias y extraordinarias que celebre la Comisión;
- IV.- Proponer en cada caso el orden del día que se deberá desahogar en la sesión correspondiente;
- V.- Invitar a sesiones de la Comisión, previo acuerdo con el Presidente, con voz pero sin voto, a representantes de dependencias u organismos del gobierno federal, estatal y municipales, así como de los sectores social, privado y académico relacionados con los acuerdos que se tomen en la Comisión;
- VI.- Elaborar la lista de asistencia de cada sesión y verificar el quórum de la misma, y
- VII.- Las demás que se acuerden por el pleno de la Comisión.

CAPÍTULO VII DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO A QUE SE SUJETARÁ EL REAGRUPAMIENTO INMOBILIARIO

ARTÍCULO 79.- La relotificación y el reagrupamiento urbano de predios de un conjunto urbano autorizado, deberá sujetarse a lo siguiente:

- I.- A la solicitud se deberá acompañar plano de la relotificación proyectada y certificado de inexistencia de gravámenes;
- II.- Cuando ya se hubieren ejecutado obras de urbanización y no hayan sido entregadas al municipio, la relotificación podrá solicitarse;
 - a).- Respecto de los lotes que no hayan sido objeto de autorización para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, y
 - b).- Respecto de los lotes que presenten gravamen, siempre y cuando se cuente con la anuencia por escrito del acreedor.
- III.- El plano de la relotificación, a que se refiere la fracción I de este Artículo, deberá ser suscrito por director responsable autorizado y contener;
 - a).- Traza y lotificación originalmente autorizadas;
 - b).- Traza y lotificación que se pretende;

- c).- Cuadro constructivo de la poligonal del predio;
 - d).- Cuadro comparativo de áreas entre la lotificación anterior y la propuesta, y
 - e).- Relación pormenorizada de los lotes resultantes de la relotificación proyectada.
- IV.-** En el caso de que haya modificaciones a la infraestructura hidráulica o sanitaria, se deberá obtener de las dependencias y organismos competentes la aprobación de los correspondientes proyectos, debiéndose presentar los planos rectificadas y aprobados a la Secretaría, dentro del plazo de los noventa días siguientes al de la autorización de relotificación, y
- V.-** Cuando se pretenda modificar la ubicación de las áreas de donación municipales destinadas a equipamiento urbano, se requerirá la opinión técnica favorable del respectivo municipio.

El Municipio, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este Artículo, previo el pago de los derechos respectivos.

ARTÍCULO 80.- La autorización de relotificación o reagrupamiento será emitida por el municipio y contendrá:

- I.- La mención de que se autoriza la relotificación, señalando que el plano de la misma, debidamente firmado y sellado, se tendrá como parte integrante de la autorización para todos sus efectos;
- II.- La relación de los lotes resultantes con sus respectivas superficies y usos del suelo, y
- III.- La orden de inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dentro de los 60 días siguientes a la fecha de su expedición, la autorización de relotificación y su plano, protocolizados por notarios públicos del Estado de Hidalgo.

CAPÍTULO VIII DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO A QUE SE SUJETARÁN LOS POLÍGONOS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN

ARTÍCULO 81.- La Secretaría y los Municipios podrán determinar la constitución de polígonos de actuación para el mejor aprovechamiento del potencial de desarrollo en áreas de reciclamiento, sobre todo, en zonas con franco deterioro o con infraestructura subutilizada, con base en los estudios que para tal efecto se elaboren y con el acuerdo expreso y formal del municipio. Para ello, se reunirán r los representantes de la Secretaría y del área de desarrollo urbano del municipio, de manera que todos los procesos y las decisiones se tomarán por acuerdo de ambos.

Las autoridades municipales podrán promover la constitución de polígonos de actuación a fin de reagrupar las superficies de áreas verdes y áreas de donación, concentrarlas en otras zonas o habilitarlas para equipamientos urbanos, parques públicos o espacios abiertos de uso público con la participación de los sectores público, social y privado. Los polígonos de actuación a que se refiere este Artículo deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado una vez aprobados. En ningún caso podrá pactarse la disminución de las obligaciones a que se refiere la Ley y este Reglamento.

Para la ejecución de proyectos a través de los polígonos de actuación, los representantes de la Secretaría y del área de desarrollo urbano del municipio decidirán y la Secretaría, sin variar las disposiciones vigentes, podrá llevar a cabo la relocalización de los usos y destinos del suelo, el intercambio de potencialidad de desarrollo dentro de un mismo polígono, así como la relotificación de los predios participantes en el polígono, para generar una nueva división. La Secretaría podrá incorporar la constitución de polígonos de actuación en los Programas respectivos.

ARTÍCULO 82.- El propietario o propietarios podrán solicitar a la Secretaría y al municipio, la constitución de un polígono de actuación, para lo cual, deberán acompañar el estudio respectivo suscrito por un director responsable, que contenga:

- I.- Análisis de la normativa vigente que aplica en el predio o predios;
- II.- Propuesta de relocalización de usos, destinos del suelo y el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la relotificación;
- III.- Los lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono, y
- IV.- El sistema de actuación aplicable.

ARTÍCULO 83.- Los representantes de la Secretaría y del área de desarrollo urbano del municipio resolverán sobre la procedencia de la constitución del polígono de actuación. Cuando así lo requieran, a través de la Secretaría, solicitarán las opiniones a las dependencias competentes sobre las condiciones y medidas de mitigación de posibles impactos en el área de influencia.

Acordada la constitución del polígono, la Secretaría, emitirá la aprobación y ordenará su inscripción en el Registro, previo pago de derechos a cargo del solicitante.

ARTÍCULO 84.- El acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará:

- I.- El sistema de actuación que deba llevarse a cabo dentro del polígono, y
- II.- Los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano.

ARTÍCULO 85.- Cuando los Programas, tengan previstas acciones de mejoramiento y reordenación urbana a través de la constitución de polígonos de actuación, la Secretaría autorizará, previo acuerdo con el área de desarrollo urbano del municipio, los proyectos de diseño urbano que sean requeridos, que serán inscritos en el Registro. Estos proyectos deben incluir la zonificación y normas de ordenación aplicables.

ARTÍCULO 86.- La Secretaría, en coordinación con los demás integrantes de la Administración, y en su caso, los particulares, debe impulsar la ejecución de los proyectos de diseño urbano previstos en los Programas, principalmente en zonas habitacionales con población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro físico y carencia de servicios urbanos, donde se requiera el impulso por parte del sector público para su integración adecuada a la estructura urbana.

ARTÍCULO 87.- Para la ejecución de los Programas en polígonos de actuación, la Secretaría, previo acuerdo con el área de desarrollo urbano del municipio, establecerá los sistemas de actuación social, privada o por cooperación a que se refiere la Ley.

ARTÍCULO 88.- El establecimiento de sistemas de actuación tendrá por objeto articular la acción de los sectores públicos, social y privado para la realización de proyectos urbanos y obras. Los sistemas de actuación podrán ser privados, sociales y por cooperación, pudiéndose llevar a cabo en un ámbito de aplicación o en un polígono de actuación. La autoridad competente podrá promover estos sistemas de actuación, para cumplir con los objetivos y políticas de los programas.

ARTÍCULO 89.- El sistema de actuación social tiene por objeto la gestión y ejecución de proyectos de mejoramiento urbano en polígonos de actuación por los propietarios de los predios comprendidos en su perímetro, asumiendo solidariamente sus beneficios y cargas, mediante un convenio de concertación en el que se definan las obligaciones de las organizaciones sociales en la ejecución de obras y acciones, bajo la supervisión y vigilancia de la Administración.

ARTÍCULO 90.- El sistema de actuación privado tiene por objeto la gestión y ejecución de obras y proyectos específicos en polígonos de actuación por los propietarios de los predios comprendidos en su perímetro, asumiendo solidariamente sus beneficios y cargas. Además, podrán en su caso, constituir un fideicomiso o asociación privada para que las aportaciones y recursos económicos cumplan estrictamente sus fines en beneficio del desarrollo urbano del Estado de Hidalgo, bajo la supervisión y vigilancia de la Administración.

ARTÍCULO 91.- La Secretaría establecerá, a petición de los propietarios y previo con el área de desarrollo urbano del municipio, sistemas de actuación por cooperación, en proyectos que generen beneficios directos al entorno urbano. Para tal efecto, el Estado celebrará Convenios de Concertación a través de la Secretaría, asistida por otras dependencias de la Administración y los propietarios de los inmuebles, en los que se definan las obligaciones de los particulares y las acciones de la Administración, así como el destino de las aportaciones y recursos de los participantes, en términos de lo que establezca la legislación aplicable.

ARTÍCULO 92.- En todo sistema de actuación por cooperación, debe observarse lo siguiente:

- I.- Lograr un beneficio para el desarrollo urbano del Municipio y del Estado de Hidalgo;
- II.- Establecer instrumentos y mecanismos para garantizar la claridad y transparencia en el manejo de los bienes y recursos aportados;
- III.- En los casos en que la aportación de la Administración establezca una permuta de un bien inmueble propio, acatar lo dispuesto en la normativa aplicable a los bienes inmuebles del Gobierno del Estado de Hidalgo;
- IV.- La dirección y la rectoría estarán a cargo de la Secretaría, la que tomará decisiones previo acuerdo con el área de desarrollo urbano del Municipio;
- V.- Los particulares realizarán los trámites para obtener las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes a las obras y proyectos, conforme al marco jurídico vigente;
- VI.- La Secretaría y el municipio brindarán las facilidades administrativas para la tramitación de licencias, permisos y autorizaciones, de los particulares participantes, y
- VII.- Los bienes, proyectos y obras aportados por los particulares, deben cumplir con las especificaciones técnicas y de calidad, conforme al marco jurídico vigente.

ARTÍCULO 93.- El sistema de actuación por cooperación, debe sujetarse al siguiente procedimiento:

- I.- Los particulares participantes deben presentar a la Secretaría y al Municipio una solicitud que contenga los siguientes datos y documentos;
 - a).- La manifestación de voluntad para constituir el sistema de actuación por cooperación, justificando su viabilidad en función de las necesidades, recursos financieros y demás circunstancias que concurran, así como los beneficios al desarrollo urbano del Municipio y del Estado;
 - b).- La descripción de los proyectos y obras;
 - c).- La descripción de los bienes o recursos que aportan en el sistema de actuación por cooperación, y
 - d).- La aportación de la administración pública estatal o municipal, por conducto de quien tenga capacidad legal para su representación, en su caso.
- II.- Emisión del acuerdo por parte de la Secretaría para la constitución del sistema de actuación por cooperación, mediante el cual se establezcan las bases y criterios para la organización y funcionamiento del mismo, previo acuerdo del Comité;
- III.- Formalización de los instrumentos jurídicos, técnicos y financieros necesarios para alcanzar los objetivos propuestos. Los cuales pueden ser;

- a).- Convenio de concertación, y
 - b).- Contrato de fideicomiso privado.
- IV.-** Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del acuerdo por el que se aprueba el sistema de actuación por cooperación, incluyendo los instrumentos utilizados tales como convenios, sus modificaciones, contrato de fideicomiso, avalúos, permutas, donaciones o aportaciones, y
- V.-** Establecimiento de un comité técnico como órgano de apoyo para la coordinación, instrumentación, administración y ejecución de las obras y proyectos en el que participen el municipio, la Secretaría y los actores sociales involucrados.

CAPÍTULO IX

DE LOS LINEAMIENTOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE AGENCIAS DESARROLLADORAS

ARTÍCULO 94.- La Secretaría podrá acordar la constitución de agencias desarrolladoras, de oficio o a petición de un Municipio o tercero interesado, para la instrumentación de proyectos urbanos o inmobiliarios de interés y beneficio público, así como para la prestación de servicios, construcción u operación de infraestructura urbana.

ARTÍCULO 95.- Los interesados en la constitución de una agencia desarrolladora deberán integrar una solicitud que se someterá a la consideración de la Secretaría, que estará conformada por lo siguiente:

- I.-** Identificar el proyecto o servicio de interés público cuya prestación o desarrollo tendrá a su cargo la agencia desarrolladora de que se trate;
- II.-** Integrar y presentar a la Secretaría el plan de trabajo y de negocios de la agencia desarrolladora;
- III.-** Formular el proyecto de acta o contrato constitutivo, así como sus reglas generales de operación, precisando los agentes que deban de intervenir y los derechos y obligaciones que les correspondan;
- IV.-** Justificar la utilidad pública del servicio o proyecto que se pretenda desarrollar a través de la agencia;
- V.-** Propuesta del órgano de vigilancia ciudadano que verificará y auditará su desempeño y emitirá las recomendaciones correspondientes, y
- VI.-** Proponer los mecanismos de financiamiento a través de los cuales se desarrollará el proyecto o se prestarán los servicios de que se trate.

ARTÍCULO 96.- Recibida la solicitud debidamente integrada, la Secretaría analizará su contenido y dictaminará, según sea el caso, la procedencia de la solicitud, su corrección, ajuste o precisión, o su improcedencia debidamente justificada, en un plazo de 40 días hábiles a partir de que la solicitud sea ingresada con todos los requisitos a que se refiere el Artículo anterior. El dictamen será notificado personalmente al interesado mediante comparecencia personal en las oficinas de la Secretaría.

Tratándose de propuestas de constitución impulsadas por la propia Secretaría, se integrará de oficio el expediente con todos los requisitos a que se refiere el Artículo anterior, con base en los cuales emitirá el dictamen correspondiente.

En ambos casos, será indispensable la opinión favorable del o los municipios en los que se pretenda ejecutar el proyecto.

ARTÍCULO 97.- Recibida la notificación de los dictámenes procedentes, el interesado podrá acudir con el fedatario público o la institución fiduciaria para la constitución de la agencia desarrolladora de que se trate.

En el acto de creación de la agencia se transcribirá el dictamen favorable de la Secretaría, requisito que será indispensable para la operación de la agencia desarrolladora.

CAPÍTULO X DE LOS PROGRAMAS DE FOMENTO URBANO

ARTÍCULO 98.- La Secretaría podrá acordar la constitución de programas de fomento urbano para promover acciones de fundación, crecimiento, mejoramiento o conservación de los centros de población de acuerdo con el o los municipios involucrados.

La Secretaría podrá incorporar la constitución de programas de fomento urbano en los Programas respectivos.

ARTÍCULO 99.- Los interesados podrán solicitar a la Secretaría y al Municipio, la constitución de un programa de fomento urbano, para lo cual, deberán acompañar el estudio respectivo suscrito por un director responsable, que contenga:

- I.- Análisis de la normativa vigente que aplica en el predio o zona de que se trate;
- II.- Propuesta de acciones de fomento que se aplicarán en dicha zona, así como la identificación de los objetivos específicos que se perseguirán;
- III.- En su caso, los lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono;
- IV.- Los mecanismos de evaluación de resultados que se propongan, así como los plazos para el cumplimiento de metas, y
- V.- El proyecto de decreto que establecería la delimitación del programa y sus efectos y consecuencias en beneficio de los particulares que cumplieran sus determinaciones.

ARTÍCULO 100.- La Secretaría resolverá en un término de treinta días hábiles sobre la procedencia de la constitución del programa de fomento urbano, previa opinión favorable del o los municipios involucrados. Cuando así lo requiera, solicitará las opiniones a las dependencias competentes sobre las condiciones y medidas propuestas, particularmente cuando se trate de estímulos fiscales.

ARTÍCULO 101.- El acuerdo por el que se apruebe la constitución del programa de fomento urbano determinará:

- I.- La delimitación de la zona de que se trate;
- II.- Los objetivos del programa de fomento urbano;
- III.- Los beneficios, reducciones o simplificaciones a que tendrá derecho quien cumpla sus condicionamientos y lineamientos, y
- IV.- La vigencia del mismo.

TÍTULO CUARTO RÉGIMEN DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I DE LOS USOS Y ACTIVIDADES DE IMPACTO SOCIAL

ARTÍCULO 102.- Para efectos de lo señalado en el Artículo 139, fracción X de la Ley, se considera que los siguientes usos o actividades generan impacto social en su entorno y por lo tanto estarán sujetos a la evaluación de impacto urbano por el Comité en los términos de lo dispuesto por la Ley:

- I.- Cabarets o centros nocturnos;
- II.- Cervecerías, pulquerías, bares o cantinas;
- III.- Discotecas, salones de baile o peñas;

- IV.- Establecimientos de hospedaje de más de 30 habitaciones;
- V.- Restaurantes para más de 100 comensales;
- VI.- Salas de cine, teatros y auditorios;
- VII.- Salones de fiestas;
- VIII.- Salones de usos múltiples, independientemente de su denominación o uso, con una capacidad para más de 50 personas, siempre que no forme parte como instalación complementaria, de otro proyecto sujeto a evaluación de impacto urbano, y
- IX.- Templos, iglesias y salones destinados a actividades religiosas.

La autoridad que emite el dictamen de impacto urbano es el Comité, tomando en cuenta la opinión del Municipio y del Instituto Municipal de Planeación u organismos equivalentes.

CAPÍTULO II DE LA CLASIFICACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS

ARTÍCULO 103.- Se establece la siguiente clasificación de las vías públicas:

- I.- Transporte Motorizado: Se entienden como todas aquellas sobre las cuales circulan vehículos de motor, impulsados con energía eléctrica, combustibles fósiles, híbridos o de cualquier otro tipo y que desarrollen velocidades superiores a los 10 Km./hr.
 - a).- Vehículos de todo tipo que sirven al desplazamiento de bienes y personas de forma generalizada en corrientes de tránsito mixto o que coexistan con alguna otra infraestructura especializada para transporte no motorizado, de transporte colectivo o de carga. Las vías en este apartado se clasifican como:
 - 1.- Carreteras, Autopistas y Libramientos: Son aquellas vías que sirven para el desplazamiento de bienes y personas entre dos centros de población y se sujetarán a la normatividad de la dependencia de la cual emana su jurisdicción. Los libramientos son segmentos de vía que unen dos o más carreteras, su diseño dependerá de la normas que rijan para la entidad que lo construya, pudiendo ser incluso municipal. Las carreteras federales, estatales o de cualquier otra jurisdicción que operen como vías de acceso controlado y que se construyan en zonas urbanas deberán sujetar su diseño a las necesidades de movilidad, acceso y espacios para infraestructura maestra de las propiedades adyacentes; se establecerán en ellas las medidas necesarias para mitigar los efectos negativos en imagen, ruido y emisión de contaminantes; también, los pasos para peatones que deberán ser en lo posible, a nivel o medio nivel, elevando la vialidad.
 - 2.- Vías primarias de acceso controlado: son aquellas que sirven al desplazamiento de bienes o personas dentro de una zona urbana y se caracterizan por ofrecer o tender hacia flujos continuos. Las vías primarias con acceso controlado sin estacionamiento en las calles laterales, tendrán un derecho de vía de 55.00 metros como mínimo con dos aceras de 4.00 metros de anchura mínimo cada una. En su derecho de vía deberán incluirse camellones que separen los carriles principales de los secundarios -con un ancho mínimo de 4 metros- y calles laterales con ancho mínimo en la superficie de rodamiento de 10.50 destinados a dar servicio de acceso a las propiedades adyacentes. Alternativamente, si se desea que exista estacionamiento en las calles laterales la sección mínima será de 66.00 metros y el estacionamiento será fuera del arroyo de Circulación en batería a 45° y conservando libre el ancho de 4.00 metros destinado a los peatones;

- 3.- Vías Primarias sin Control de Accesos: Tendrán un derecho de vía de 47.00 metros como mínimo y estacionamiento con las mismas características de la categoría anterior, con dos aceras de al menos 4.00 metros de ancho cada una. Si el diseño incluye calles laterales, entonces la sección mínima será de 55.00 metros;
 - 4.- Vías Arteriales: Son vías de segundo orden en las que coexisten las funciones de desplazamiento y acceso, ofertan servicios de flujo discontinuo y sirven a flujos de mediano a largo itinerario. Las vías arteriales que permitan el estacionamiento en cordón tendrán un derecho de vía de 27.00 metros como mínimo y con dos aceras de 3.00 metros de anchura mínima cada una; con estacionamiento en cordón (paralelo a las aceras) la sección mínima será de 32.00 metros y con estacionamiento en batería, fuera del arroyo de circulación se requerirán 38.00 metros respetando los 3.00 metros destinados a la circulación de los peatones. Si el diseño incluye camellón central, este será de 4.00 metros y se agregará a las dimensiones aquí citadas;
 - 5.- Vías Colectoras: Son vías que sirven de enlace y conducción de las vías locales a las arteriales y principales, se caracterizan por operar con flujos discontinuos, sirven a recorridos de mediano a corto itinerario y privilegian la función de acceso. Tendrán un derecho de vía de 23.00 metros como mínimo con dos aceras de 3.00 metros de anchura mínima cada una;
 - 6.- Vías Subcolectoras: Son vías que sirven de enlace y conducción de las vías locales a las arteriales, se caracterizan por operar con flujos discontinuos, sirven a recorridos de corto itinerario y privilegian la función de acceso. Tendrán un derecho de vía de 18.00 metros como mínimo con dos aceras de 3.00 metros de anchura mínima cada una;
 - 7.- Vías Locales: Son aquellas que sirven a recorridos de corta longitud y en las que prima la función de acceso sobre la de desplazamiento. Tendrán un derecho de vía de 9.00 metros como mínimo con dos aceras de 3.00 metros de anchura mínima cada una. Las vías cerradas tendrán un retorno mínimo de 22.00 metros de diámetro y una longitud máxima de 250.00 metros;
 - 8.- Ciclopistas: Son aquellas destinadas de manera exclusiva al tránsito de bicicletas y vehículos no motorizados similares. Tendrán un ancho de rodamiento mínimo de 2.00 metros.
- b).- Vehículos que sirven al desplazamiento de personas de manera colectiva o de servicio público en infraestructura especializada. Las vías en este apartado se clasifican como:
- 1.- Vías o Carriles para Vehículos de Alta Ocupación: Aquellos que de manera aislada o inserta en las vialidades de uso general, se destinan para el uso exclusivo de vehículos particulares con dos o más pasajeros. Estos carriles también podrán ser utilizados por vehículos de transporte público o de emergencia, y
 - 2.- Vías Exclusivas para Transporte Público Masivo: Aquellos que de manera aislada o inserta en las vialidades de uso general, se destinan exclusivamente para vehículos de transporte masivo de alta capacidad. Estos carriles no podrán ser utilizados por ningún otro vehículo.
- II.- Transporte no Motorizado: Son aquellas sobre las que se desplazan personas o vehículos impulsado por la misma tracción física de las personas. Se podrán admitir vehículos de motor siempre y cuando no desarrollen velocidades superiores a los 10 Km./hr., y con capacidad para transportar una sola persona. Las características de las mismas serán las siguientes:
- a).- Las vías peatonales tendrán un derecho de vía de 8.00 metros como mínimo; y

- b).-** Los andadores peatonales tendrán un derecho de vía de 2.00 metros como mínimo.

Cuando el derecho de vía máximo exceda en fracción, la vía se clasificará en la del nivel superior.

Los programas de desarrollo urbano señalarán la jerarquización, articulación y distribución de la infraestructura para la movilidad a que se refiere este Artículo. Las autoridades estatales en materia de transporte determinarán los sistemas y normas específicas de funcionamiento de las vías públicas a que se refiere este capítulo.

ARTÍCULO 104.- Son normas básicas para las vías públicas las siguientes:

- I.- Las señales de tránsito, lámparas, casetas, puentes peatonales y cualquier otro mobiliario de calles serán dispuestas de manera que no estorben a los peatones, a personas que se transportan en sillas de ruedas o a la visibilidad de los automovilistas, y que contribuyan a la imagen urbana;
- II.- Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos, teléfonos, alumbrado, semáforos y energía eléctrica, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones excepto los cruces;
- III.- A cada lado de los derechos de vías federales, estatales y municipales la autoridad correspondiente establecerá prohibiciones y restricciones de construcción, sin perjuicio de lo que establezcan otros ordenamientos aplicables a la materia;
- IV.- Tener las características de textura y fricción adecuadas para un rodamiento seguro, de acuerdo al tipo de vía de que se trate y a su pendiente, debiéndose tomar en cuenta las necesidades de circulación de personas con capacidades diferentes, y
- V.- En los programas de desarrollo urbano, deberán definirse las vías públicas de conformidad con lo establecido en este Artículo; a falta de programas se seguirán las normas y criterios que al efecto dicte la autoridad correspondiente.

ARTÍCULO 105.- La ejecución de las carreteras, autopistas y libramientos; las vías primarias de acceso controlado o sin control de acceso; así como las vías arteriales y colectoras, será a cargo de las autoridades estatales o municipales competentes, mediante inversión pública, o a través de la concertación con el sector privado, en todo caso utilizarán los mecanismos de derrama que establece la Ley de Hacienda de los Municipios, para la recuperación de los costos correspondiente.

ARTÍCULO 106.- Los propietarios de los predios adyacentes a derechos de vía, así como quienes pretendan desarrollarlos tomarán las medidas necesarias para preservarlos libres de invasiones, conexiones no previstas o acordadas, evitarán que los predios den frente a la vía y solo podrán hacer las conexiones planeadas o previamente acordadas mediante calles de servicio o laterales.

ARTÍCULO 107.- Para la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas no previstas en los respectivos programas de desarrollo urbano, como también para los centros de población que carezcan de estos, será necesaria la formulación y aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano que contemple, además de los derechos de vía, la obra en cuestión y los efectos y consecuencias que tenga en su zona de influencia.

En caso que afecte, incorpore, permita o facilite la incorporación de zonas al desarrollo urbano o la apertura de nuevas a lo largo de los trayectos, estas se incorporarán para su regulación urbana en el programa parcial de desarrollo urbano, considerando a estas vías como corredores. Para ello se definirán derechos de vía con las dimensiones y superficies suficientes para el transporte público, incluyendo carriles confinados, áreas de paraderos y estaciones; y para evitar ocupaciones y conurbaciones indeseables. Igualmente, las autoridades estatales y municipales, proveerán lo necesario para calcular y recuperar una parte de la plusvalía generada por la incorporación de suelo al desarrollo urbano, de acuerdo con la legislación aplicable.

CAPÍTULO III
DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y DEMÁS OBRAS DE BENEFICIO SOCIAL

ARTÍCULO 108.- Las áreas de donación son aquellas a que se refiere el Artículo 156, fracción VI de la Ley, son las áreas a ceder por los fraccionadores, promotores y propietarios en favor del Municipio, según el tipo de acción urbana de que se trate, será la siguiente:

- I.- Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata y progresiva: el quince por ciento del área total del predio a desarrollar;
- II.- Fraccionamientos campestres, recreativos y turísticos: el diecisiete por ciento del área neta del predio a desarrollar;
- III.- Parques industriales: el diez por ciento del área neta del predio a desarrollar;
- IV.- Conjuntos urbanos habitacionales: el diecisiete por ciento del área total del predio a desarrollar descontando las vías públicas y privadas, así como las afectaciones, ó veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor, tratándose de vivienda plurifamiliar se aplicará un porcentaje máximo de veintidós por ciento del área total del predio a desarrollar;
- V.- Conjuntos urbanos no habitacionales: el siete por ciento del área total del predio a desarrollar descontando las vías públicas y privadas, así como las afectaciones;
- VI.- Conjuntos funerarios o cementerios: el quince por ciento del área total del predio a desarrollar, y
- VII.- Subdivisiones, edificaciones o condominios en predios que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se aplicará la correspondiente al tipo de fraccionamiento o conjunto mencionado en las fracciones anteriores.

Los usos complementarios no habitacionales cederán el siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes.

ARTÍCULO 109.- El suelo que será cedido (área de donación) como área municipal deberá cumplir las siguientes características:

- I.- Deberán tener una forma geométrica lo más cercana a un cuadrado; deberán tener una superficie mínima de un mil metros cuadrados cada uno y localizarse lo más céntricamente posible dentro del conjunto;
- II.- No se aceptarán franjas de terreno con anchura menor a treinta metros, salvo lo dispuesto en la fracción siguiente;
- III.- Deberá tener, cuando menos en el 50 por ciento de su superficie, las mismas características físicas y topográficas, que el suelo vendible, y
- IV.- Deberá ser habilitado por el desarrollador con guarniciones, andadores o banquetas con facilidades para personas discapacitadas, alumbrado público, toma de agua para riego, limpieza y jardinería.

ARTÍCULO 110.- Quienes lleven a cabo acciones urbanas en los términos de la Ley y este Reglamento, estarán obligados a ceder a título gratuito al Municipio correspondiente las superficies de suelo que señala el presente ordenamiento, con las características de forma geométrica y localización mencionadas en el artículo anterior, las cuales se destinarán a destinos del suelo, equipamientos públicos y demás obras de beneficio social, conforme a los siguientes criterios:

- I.- El 60 por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, y

- II.- El 40 por ciento restante podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, casetas de vigilancia y equipamiento de asistencia pública.

CAPÍTULO IV DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO A QUE SE SUJETARÁ LA FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE TERRENOS

ARTÍCULO 111.- Para obtener la constancia de uso del suelo los interesados deberán presentar ante el municipio:

- I.- Solicitud por escrito;
- II.- Croquis de localización predio o predios con georeferencia UTM, y
- III.- Fotografías de diferentes ángulos del predio.

Los municipios estarán obligados a emitir la constancia en un máximo de 10 días hábiles.

Para la obtención de las licencias de uso del suelo, de fusión o subdivisión el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- Constancia de uso de suelo;
- II.- Presentar por escrito la solicitud correspondiente;
- III.- Presentar el plano a escala del proyecto de subdivisión o fusión;
- IV.- Documentos que acrediten la propiedad de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- V.- Presentar certificado de libertad de gravamen expedido con no más 30 días de anterioridad;
- VI.- Mostrar documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- VII.- Croquis de localización predio o predios con georeferencia UTM;
- VIII.- Factibilidad de servicios por la dependencia correspondiente (agua potable, drenaje sanitario y pluvial y energía eléctrica) y factibilidad de habitabilidad por parte de la Dirección General de Protección Civil del Edo., en caso de no contar con alguno de los programas que integran el Sistema;
- IX.- Fotografías del predio en diferentes ángulos;
- X.- Memoria descriptiva firmada por el Director Responsable;
- XI.- Copia de identificación oficial del propietario, R.F.C. domicilio fiscal y CURP, en caso de ser persona moral integrar acta constitutiva de la empresa;
- XII.- Copia del poder notarial y copia de identificación oficial del solicitante o representante legal, y
- XIII.- Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

Para la obtención de las autorizaciones de fusión o subdivisión el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- Licencia de uso de suelo;
- II.- Presentar por escrito la solicitud correspondiente;

- III.- Presentar certificado de libertad de gravamen expedido con no más de 30 días hábiles;
- IV.- Documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial
- V.- Fotografías del predio en diferentes ángulos;
- VI.- Evaluación del impacto ambiental (emitido por el Consejo Estatal de Ecología);
- VII.- Avalúo catastral, elaborado por la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado;
- VIII.- Planos de localización del terreno referido a la localidad que indique la infraestructura vial y de servicios de la zona;
- IX.- En dos juegos impresos en papel bond, la siguiente documentación:

Levantamiento topográfico del predio, conteniendo poligonal, colindancias, ángulos internos, curvas de nivel y superficie, con fe de hechos por el Ayuntamiento;

Proyecto de fusión o subdivisión conteniendo cuadro de uso del suelo, con nomenclaturas y superficies, indicando vialidades, áreas verdes, lotes y áreas de donación (si se desarrollará por etapas, indicarlas claramente), impreso y en medios magnéticos, archivos dxf y dwg;

Plano de infraestructura, en donde se establezcan las obras de cabeza a habilitar por el desarrollador;

Proyecto de la red de agua potable y cálculo hidráulico, validado por la dependencia correspondiente;

Proyecto de la red de drenaje y cálculo sanitario, validado por la dependencia correspondiente;

Proyecto de drenaje pluvial y cálculo hidráulico, validado por la dependencia correspondiente;

Proyecto de la red de energía eléctrica y cálculo eléctrico, validado por la dependencia correspondiente;

Memoria descriptiva del proyecto con especificaciones, mencionando la fuente de abastecimiento de agua potable y sitio de descarga de drenaje;

Presupuesto actualizado de las obras de urbanización, y

Calendario de obras de urbanización.

- X.- Efectuar el pago de los derechos correspondientes, y
- XI.- Comparecer ante el notario público que elijan, antes de que termine la vigencia de la autorización correspondiente, a fin de proceder a la protocolización.

Los planos, cálculos y memorias descriptivas, deberán estar firmadas por el Director Responsable.

Para la obtención de la prórroga de uso del suelo de fusión o subdivisión el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- Presentar por escrito la solicitud correspondiente;
- II.- Copia del uso de suelo autorizado;
- III.- Copia del recibo de pago de la primera licencia de uso de suelo;
- IV.- Documentos que den cumplimiento a las condicionantes establecidas dentro del uso de suelo autorizado;

- V.- Fotografías del predio en diferentes ángulos, y
- VI.- Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

Para la obtención de la prórroga de la autorización de fusión o subdivisión el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- Presentar por escrito la solicitud correspondiente;
- II.- Copia de la licencia de autorización de fusión o subdivisión;
- III.- Copia del plano de lotificación autorizado;
- IV.- Copia del recibo de pago de la primera autorización;
- V.- Documentos que den cumplimiento a las condicionantes establecidas dentro de la autorización del fraccionamiento;
- VI.- Fotografías del predio en diferentes ángulos;
- VII.- Copia del plano de obras de urbanización donde indiquen su avance, y
- VIII.- Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 112.- Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y reagrupamientos inmobiliarios serán expedidas por la autoridad municipal y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes, conforme a las disposiciones de los programas de desarrollo urbano aplicables.

Las autorizaciones a que se refiere este Artículo serán expedidas en el término de quince días hábiles contados a partir de que se presente la solicitud correspondiente.

ARTÍCULO 113.- Las subdivisiones familiares se sujetarán al mismo procedimiento que las subdivisiones de predios. Tratándose de la subdivisión familiar, los interesados podrán diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio o el Estado, hasta que se autorice alguna acción urbana respecto de ellos, siempre que la subdivisión familiar no suponga la incorporación de la superficie de suelo de que se trate al desarrollo urbano.

ARTÍCULO 114.- Se consideran predios indivisibles:

- I.- Los que no cumplan con las especificaciones mínimas;
- II.- Los lotes resultantes de una división y que den por resultado una superficie menor al lote tipo;
- III.- Aquellos lotes que el doble de su superficie sea menor a la establecida como lote tipo determinado en los programas que integran el Sistema, y
- IV.- Cuando los coeficientes de Ocupación y de utilización del suelo no correspondan con lo establecido en los programas que integran el Sistema.

CAPÍTULO V DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y SUS OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 115.- Los fraccionamientos se clasifican conforme a lo siguiente:

- I.- Por su Ubicación: Fraccionamientos en centros de población y fraccionamientos en áreas rurales;
- II.- Por su Tipo: En habitacionales, industriales, campestres, agropecuarios o turísticos, y

III.- Por su proceso de ejecución: Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata y de urbanización progresiva.

Los fraccionamientos habitacionales a su vez se clasifican por su uso y su densidad en:

- I.- Residencial Alto;
- II.- Residencial Medio;
- III.- De interés Medio;
- IV.- De interés social;
- V.- Habitacional popular, y
- VI.- Habitacional de urbanización progresiva.

Los fraccionamientos industriales de acuerdo con su densidad y operación se clasifican en:

- I.- Industrial pesada;
- II.- Industrial mediana, y
- III.- Industrial ligera.

Los fraccionamientos en áreas rurales se clasifican en:

- I.- Campestre;
- II.- Turístico, y
- III.- Agropecuarios (Granjas Familiares).

ARTÍCULO 116.- En los fraccionamientos habitacionales podrán existir lotes con usos del suelo distintos al habitacional pero compatibles con éste, evitándose los contaminantes, molestos o peligrosos para la población independientemente de su uso; todo lo anterior, siempre que el programa de desarrollo urbano no prohíba tales usos. Ver tabla de compatibilidad.

ARTÍCULO 117.- Los fraccionadores además de lo dispuesto en el Artículo 156 de la Ley para el caso de quienes lleven a cabo fraccionamientos en las zonas urbanas y de reserva para el crecimiento de un centro de población estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

- I.- La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, conectada a la red municipal o la construcción de un sistema autónomo con capacidad suficiente para el suministro total del líquido, que cuente con la aprobación de la autoridad competente;
- II.- La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, conectados a la red municipal o sistema autónomo, que cuente con la aprobación de la autoridad competente y que incluya el sistema de tratamiento (planta de tratamiento), re- uso y disposición final de las aguas servidas;
- III.- La red u obras de manejo de aguas pluviales, de acuerdo a las características topográficas del área o predio de que se trate y su conducción y disposición sin mezclarla con la red sanitaria, sea inyectándola a los acuíferos o canalizándola a flujos de agua existentes (canales, ríos, otros);
- IV.- La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias;
- V.- El alumbrado público, conforme a las especificaciones municipales;

- VI.- La nomenclatura y señalización;
- VII.- Las guarniciones y banquetas;
- VIII.- Las vías públicas;
- IX.- La infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;
- X.- Las necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas discapacitadas, y
- XI.- La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, de acuerdo al proyecto presentado por el fraccionador y conforme a los lineamientos que señale la autoridad competente correspondiente.

Las obras de urbanización mencionadas deberán ejecutarse sujetándose al proyecto ejecutivo que apruebe la autoridad competente. En todos los casos, se deberá promover que estas obras sean ambientalmente sustentables y se apliquen procesos y tecnología para el máximo aprovechamiento y ahorro de agua y de energía eléctrica.

Sólo podrá expedirse la autorización de ventas cuando las mismas se hayan concluido o se garantice su ejecución en los términos de la Ley o este Reglamento.

ARTÍCULO 118.- Los fraccionamientos podrán desarrollarse por etapas, debiendo integrarse con la estructura urbana existente de conformidad con las disposiciones que establezca la autoridad competente. Cada etapa, cualquiera que sea su denominación, será considerada como un fraccionamiento para todos los efectos legales.

No se podrán fraccionar las siguientes áreas:

- I.- Áreas que no cumplan con los requisitos previstos en la Ley o en el presente reglamento;
- II.- Se contravengan disposiciones de orden público;
- III.- Se hayan proporcionado conjunta o indistintamente, datos o documentación falsa por parte del solicitante, y
- IV.- Cuando se pretenda ubicar fuera de los límites y especificaciones que marquen los programas que integran el Sistema.

ARTÍCULO 119.- Los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva serán promovidos por el Gobierno del Estado o los Municipios, a través de sus organismos descentralizados, siendo éstos responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley.

Los organismos promotores oficiales podrán asociarse con otras entidades públicas federales o locales, o bien, particulares, para la adquisición de terrenos para estos fines y el desarrollo del fraccionamiento. El desarrollo de un fraccionamiento habitacional progresivo deberá preverse en su totalidad, incluidas las obras de infraestructura y urbanización necesarios, en un término que no deberá exceder de diez años.

Sólo podrán ubicarse en las zonas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población cuyos programas de desarrollo urbano las consideren permitidas o condicionadas y que cuenten o se prevea puedan contar con servicio de transporte público. Por lo demás, se sujetarán a las normas técnicas para fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, y a los criterios mínimos de diseño contenidos en el presente reglamento.

Estos fraccionamientos podrán ser ocupados una vez que cuenten cuando menos con trazo y nivelación de vialidades, alineamiento de predios, agua potable domiciliaria o colectiva, drenaje y alumbrado público.

El gobierno estatal y los municipales, promoverán y facilitarán a la Promotora de Vivienda de Hidalgo, las condiciones para el desarrollo de fraccionamientos habitacionales progresivos. El apoyo con diseños de viviendas, asesoría técnica para construcción y auto-construcción de infraestructura urbana y viviendas y otros apoyos, se condicionarán al cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento.

Estos fraccionamientos podrán ser ocupados una vez que cuenten cuando menos con los requisitos mínimos de urbanización como:

- I.- Alineamiento de predios;
- II.- Dotación de agua potable;
- III.- Red de alcantarillado;
- IV.- Red de electrificación;
- V.- Guarniciones;
- VI.- Banquetas, y
- VII.- Terracería compactada.

ARTÍCULO 120.- Tratándose de fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva, la ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el Artículo 118, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de producción social de vivienda y auto-construcción técnicamente dirigidos. Estas obras serán entregadas en la misma forma a los municipios correspondientes para su administración.

ARTÍCULO 121.- Los fraccionamientos industriales serán aquellos que puedan desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los programas de desarrollo urbano y se sujetarán a las normas básicas y requerimientos mínimos de diseño establecidos en el anexo o apéndice del presente reglamento.

ARTÍCULO 122.- Los requisitos mínimos de urbanización de los fraccionamientos industriales son:

- I.- Dotación de agua potable;
- II.- Red de alcantarillado;
- III.- Red de electrificación;
- IV.- Red de teléfonos, cuando existan líneas que puedan ser aprovechables;
- V.- Alumbrado Público;
- VI.- Guarniciones;
- VII.- Banquetas;
- VIII.- Pavimentos, y
- IX.- Parques y jardines.

ARTÍCULO 123.- Los fraccionamientos en áreas rurales deberán contemplar las siguientes obras:

- I.- Red de abastecimiento y distribución de agua potable y red de suministro, o la aprobación para la construcción de un sistema autónomo con capacidad suficiente para el suministro total del sistema, que cuente con la aprobación de la autoridad competente;
- II.- Red de descargas de aguas negras, red de alcantarillado o drenaje y descargas domiciliarias. En caso de no existir colectores sanitarios en la zona deberá plantearse una solución para la disposición, tratamiento y re-uso de las aguas residuales;
- III.- Red de energía eléctrica o sistema independiente y autónomo para uso domiciliario;
- IV.- Terracerías o pavimentación según la autorización correspondiente, y
- V.- Nomenclatura y señalamiento vial.

ARTÍCULO 124.- Los fraccionamientos campestres tipo residencial deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- I.- Podrán ubicarse fuera de los centros de población, excepto en zonas de mantenimiento de actividades productivas o de preservación del equilibrio ecológico, y
- II.- La densidad máxima permisible de viviendas se sujetará a lo siguiente:
 - a).- En predios con pendientes de 0% hasta el 35% se permitirán hasta 5 viviendas por hectárea bruta;
 - b).- En predios con pendientes mayores al 35% y hasta el 45% solo se permitirá una vivienda por hectárea bruta;
 - c).- En predios con pendientes mayores al 45%, se prohíbe fraccionar, únicamente se aprobarán subdivisiones de las superficies que autorice el Municipio conforme a la Ley y este Reglamento, solamente podrá construirse una casa de montaña en cada parcela resultante; los accesos serán senderos de terracería de 6 metros de ancho como máximo;
 - d).- En el caso que señala el inciso a), la cantidad total de vivienda resultante de aplicar la densidad prevista, podrá ser concentrada en una parte del predio, dejando el resto del predio en estado natural como área de preservación ecológica propiedad de los habitantes del fraccionamiento, dicha superficie no podrá ser objeto de fraccionamiento o subdivisión, y
 - e).- Las vialidades internas tendrán las características que solicite el fraccionador y sean autorizadas por la autoridad competente.

Las obras de urbanización de todos los fraccionamientos deberán cumplir con las normas técnicas vigentes en la materia y a los términos en que fueron autorizadas.

CAPÍTULO VI DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO A QUE SE SUJETARÁN LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 125.- De acuerdo a la clasificación establecida en el Artículo 115 del presente reglamento se describen los distintos tipos de fraccionamientos.

FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES

Residencial Alto.- Los fraccionamientos tipo residencial alto tendrán como uso el de vivienda unifamiliar sin permitir incluir en éste, áreas comerciales y de servicios, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos.

- I.- La densidad máxima será de 10 viviendas por hectárea;
- II.- La superficie mínima de lote será de 600.00 metros cuadrados;

- III.- El frente mínimo de lote será de 20.00 metros lineales;
- IV.- El C. O. S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote;
- V.- El C. U. S. no deberá exceder el 0.8 de la superficie total del lote;
- VI.- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.50 metros a partir de nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- VII.- Deberá contar con 3 cajones para estacionamiento;
- VIII.- La restricción frontal será de 5.00 metros como mínimo, y 40 % de esta área será ajardinada. Deberá tener restricciones laterales de acuerdo al reglamento interno del fraccionamiento, y
- IX.- Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

Residencial Medio.- Los fraccionamientos tipo residencial medio tendrán como uso la vivienda unifamiliar sin permitir la inclusión de áreas comerciales y de servicios, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.- La densidad máxima será de 17 viviendas por hectárea;
- II.- La superficie mínima de lote será de 350.00 metros cuadrados;
- III.- El frente mínimo de lote será de 12.00 metros lineales;
- IV.- El C.O.S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote;
- V.- El C.U.S. no deberá exceder el 0.8 de la superficie total del lote;
- VI.- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.50 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- VII.- Deberá contar con 2 cajones para estacionamiento;
- VIII.- La restricción frontal será de 5.00 metros como mínimo, y 40 % de esta área será ajardinada. Deberá tener restricciones laterales de acuerdo al reglamento interno del fraccionamiento, y
- IX.- Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

De Interés Medio.- Los fraccionamientos de interés medio tendrán como uso predominante el de vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 10% de la superficie total vendible, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.- La densidad máxima será de 25 viviendas por hectárea;
- II.- La superficie mínima de lote será de 250.00 metros cuadrados;
- III.- El frente mínimo de lote será de 10.00 metros lineales;

- IV.- El C.O.S. no será mayor del 0.6 de la superficie total del lote;
- V.- El C.U.S. no deberá exceder el 1.2 de la superficie total del lote;
- VI.- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- VII.- Deberá contar con 1 cajón para estacionamiento como mínimo;
- VIII.- La restricción frontal será de 3.00 metros como mínimo y 40 % de esta área será ajardinada. Deberá tener restricciones laterales de acuerdo al reglamento interno del fraccionamiento, y
- IX.- Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

De Interés Social.- Los fraccionamientos de interés social tendrán como uso predominante la vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 15% de la superficie total vendible, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.- La densidad máxima será de 45 viviendas por hectárea;
- II.- La superficie mínima de lote será de 120.00 metros cuadrados;
- III.- El frente mínimo de lote será de 7.00 metros lineales;
- IV.- El C.O.S. no será mayor del 0.6 de la superficie total del lote;
- V.- El C.U.S. no deberá exceder el 1.2 de la superficie total del lote;
- VI.- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- VII.- Deberá contar con un cajón para estacionamiento;
- VIII.- La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo y 40% de esta área será ajardinada, y
- IX.- Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

De Habitación Popular.- Los fraccionamientos populares tendrán como uso predominante la vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 15% de la superficie total vendible, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.- La densidad máxima será de 45 viviendas por hectárea;
- II.- La superficie mínima de lote será de 105.00 metros cuadrados;
- III.- El frente mínimo de lote será de 7.00 metros lineales;
- IV.- El C.O.S. no será mayor del 0.7 de la superficie total del lote;

- V.- El C.U.S. no deberá exceder el 1.4 de la superficie total del lote;
- VI.- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- VII.- Deberá contar con un cajón para estacionamiento;
- VIII.- La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo y 40% de esta área será ajardinada, y
- IX.- Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

De Urbanización Progresiva.- Los fraccionamientos tipo urbanización progresiva tendrán las mismas características que el de tipo interés social. Estos fraccionamientos solo se autorizarán a las instituciones oficiales y a particulares que participen con las mismas, por medio de asociaciones en participación. Estos fraccionamientos se podrán llevar a cabo en forma progresiva, a través de un programa de introducción de servicios y construcción de vivienda.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.- La densidad máxima será de 45 viviendas por hectárea;
- II.- La superficie mínima de lote será de 105.00 metros cuadrado;
- III.- El frente mínimo de lote será de 7.00 metros lineales;
- IV.- El C.O.S. no será mayor del 0.6 de la superficie total del lote;
- V.- El C.U.S. no deberá exceder el 1.2 de la superficie total del lote;
- VI.- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- VII.- Deberá contar con un cajón para estacionamiento;
- VIII.- La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo y 40% de esta área será ajardinada, y
- IX.- Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES.

Industria Ligera.- Es aquella de baja demanda al ambiente, que por sus instalaciones y materiales que transforman y almacenan, no representa riesgo o contaminación para el personal que ahí labore, para los vecinos e instalaciones perimetrales.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.- Cumplir con las disposiciones de la normatividad en la materia;
- II.- La superficie mínima del lote será de 400.00 m²;
- III.- El frente mínimo será de 20.00 m;
- IV.- El C.O.S. no será mayor del 0.6 de la superficie total del lote;
- V.- El C.U.S. no será mayor del 1.2 de la superficie total del lote;

- VI.-** La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de los 10 m., a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación, los casos específicos se deberán justificar ante la dependencia correspondiente;
- VII.-** Deberá contar con un mínimo de 3 cajones para estacionamiento por cada lote de 400.00 m² o múltiplos de éste;
- VIII.-** La restricción frontal será de 6.00 m. como mínimo y deberán considerar áreas verdes;
- IX.-** Deberá contar con un reglamento interno, que será aprobado por la Secretaría;
- X.-** Obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de las aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, guarniciones, banquetas y pavimento. Cada predio deberá contar con área específica para el depósito de basura con fácil acceso para su recolección, y
- XI.-** No se permitirá el uso habitacional.

Industria Mediana.- Es aquella que por sus instalaciones, materiales que maneja, transforma, almacena, y que genera: humo, ruido, vibraciones, olores, polvo, cuya presencia es molesta para el personal que ahí labore y para vecinos e instalaciones perimetrales.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.-** Cumplir con las disposiciones de la normatividad en la materia;
- II.-** La superficie mínima del lote será de 1000.00 m²;
- III.-** El frente mínimo será de 25.00 m;
- IV.-** El C.O.S. no será mayor del 0.5 de la superficie total del lote;
- V.-** El C.U.S. no será mayor del 1.0 de la superficie total del lote;
- VI.-** La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de los 10 m., a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación, los casos específicos se deberán justificar ante la dependencia correspondiente;
- VII.-** Deberá contar con un mínimo de 6 cajones para estacionamiento por cada lote de 1000.00 m² o múltiplos de éste;
- VIII.-** La restricción frontal será de 6.00 m. como mínimo y deberán considerar áreas verdes;
- IX.-** Deberá contar con un reglamento interno, que será aprobado por la Secretaría;
- X.-** Obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para el tratamiento y disposición de las aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, guarniciones, banquetas, pavimento. Cada predio deberá contar con área específica para el depósito de basura con fácil acceso para su recolección, y
- XI.-** No se permitirá el uso habitacional.

Industria Pesada.- Es aquella que por su alto impacto al medio ambiente, transforma, manipula y almacena, materiales o sustancias que pueden originar accidentes altamente riesgosos para el personal que ahí labora, para los vecinos e instalaciones perimetrales.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.-** Cumplir con las disposiciones de la normatividad en la materia;

- II.- La superficie mínima del lote será de 10,000.00 m²;
- III.- El frente mínimo será de 100.00 m;
- IV.- El C.O.S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote;
- V.- El C.U.S. no será mayor del 0.8 de la superficie total del lote;
- VI.- Se deberá contar con un estudio específico para definir el número de cajones para estacionamiento, aprobado por la Secretaría;
- VII.- La restricción para edificar será perimetral invariablemente y su dimensionamiento será producto de un estudio específico que será aprobado por la Secretaría;
- VIII.- Deberá contar con un reglamento interno, que será aprobado por la Secretaría;
- IX.- Obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de las aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, guarniciones, telefonía, banquetas y pavimento. Cada predio deberá contar con área específica para el depósito de basura con fácil acceso para su recolección, y
- X.- No se permitirá el uso habitacional.

FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS.

Turístico.- Los fraccionamientos de tipo turístico tendrán como uso el de vivienda unifamiliar sin permitir incluir en éste, áreas comerciales y de servicios, debiendo presentar un reglamento interno, que será aprobado por la Secretaría. En este tipo de fraccionamientos no se podrá tener un uso mixto residencial y condominal.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.- La densidad máxima será de 8 viviendas por hectárea;
- II.- La superficie mínima de lote será de 800.00 metros cuadrados;
- III.- El frente mínimo de lote será de 20.00 metros lineales;
- IV.- El C.O.S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote;
- V.- El C.U.S. no deberá exceder el 0.8 de la superficie total del lote;
- VI.- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.50 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- VII.- Deberá contar con 4 cajones para estacionamiento;
- VIII.- La restricción frontal será de 5.00 metros como mínimo, y 40 % de esta área será ajardinada. Deberá tener restricciones laterales de acuerdo al reglamento interno del fraccionamiento, y
- IX.- Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

Campestre - Los fraccionamientos tipo campestre rústico serán destinados a uso habitacional y estos son los que se ubican fuera de las manchas urbanas debiendo presentar un reglamento interno que será aprobado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.- La densidad máxima será de 5 viviendas por hectárea;

- II.- La superficie mínima de lote será de 1,500.00 metros cuadrados;
- III.- El frente mínimo de lote será de 30.00 metros lineales;
- IV.- El C. O. S. no será mayor del 0.15 de la superficie total del lote;
- V.- El C. U. S. no deberá exceder el 0.30 de la superficie total del lote;
- VI.- Deberá contar con 2 cajones para estacionamiento como mínimo;
- VII.- La restricción frontal será de 5.00 metros lineales como mínimo, y
- VIII.- Las obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, energía eléctrica o fuente de abastecimiento alterna.

Granjas Familiares.- Los fraccionamientos para granjas familiares serán destinados a uso habitacional y actividades agropecuarias y se ubicarán fuera de la mancha urbana.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.- La densidad máxima será de 3 viviendas por hectárea;
- II.- La superficie mínima de lote será de 3,000.00 metros cuadrados;
- III.- El frente mínimo de lote será de 50.00 metros lineales;
- IV.- El C. O. S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote;
- V.- El C. U. S. no deberá exceder el 0.50 de la superficie total del lote, y
- VI.- Las obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento de agua, sistema para la disposición de aguas residuales, energía eléctrica o fuente de abastecimiento alterna.

Los fraccionamientos habitacionales solo podrán ser aprobados cuando se ubiquen en predios contiguos a zonas urbanizadas, o de algún fraccionamiento ya urbanizado, salvo los del tipo campestre.

Se deberán conservar las zonas que por sus características naturales condicionen el equilibrio ecológico, las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, las áreas cuyo uso puedan afectar el paisaje urbano y natural y aquellas cuyos suelos y subsuelos se hayan visto afectados por fenómenos naturales o por la explotación de cualquier género, que representen peligro permanente para los asentamientos humanos. En estos espacios, la urbanización será restringida o estrictamente prohibida.

En todos los fraccionamientos, los servicios públicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica deberán ser calculados de acuerdo con la densidad de población que corresponda al tipo de fraccionamiento y de acuerdo con los Programas de Desarrollo Urbano que integran el Sistema.

ARTÍCULO 126.- El fraccionamiento y la urbanización del suelo se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I.- Constancia de uso de suelo;
- II.- Licencia de uso de suelo;
- III.- Autorización de fraccionamiento;
- IV.- Licencia de construcción;

- V.- Constancia de terminación de obras;
- VI.- Municipalización del fraccionamiento;
- VII.- Autorización de venta de lotes, y
- VIII.- Liberación de garantías.

La constancia de uso de suelo, licencia de uso de suelo, autorización de fraccionamiento y la licencia de construcción tendrán una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de expedición, para lo cual el peticionario podrá solicitar prórroga del trámite correspondiente según se le indique.

ARTÍCULO 127.- A fin de obtener la licencia de uso de suelo para fraccionamiento, el interesado deberá presentar:

- I.- Constancia de uso de suelo;
- II.- la solicitud correspondiente por escrito;
- III.- el plano a escala del proyecto de lotificación firmada por el Director Responsable;
- IV.- Documento que acredite la propiedad del inmueble, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- V.- Presentar certificado de libertad de gravamen, expedido con no más de 30 días hábiles;
- VI.- Documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- VII.- Croquis de localización con georeferencia UTM;
- VIII.- Factibilidad de servicios por la dependencia correspondiente (agua potable, drenaje sanitario y pluvial y energía eléctrica) y factibilidad de habitabilidad por parte de la Dirección General de Protección Civil del Edo., en caso de no contar con alguno de los programas que integran el Sistema;
- IX.- Fotografías del predio en diferentes ángulos;
- X.- Memoria descriptiva firmada por el Director Responsable;
- XI.- Copia de identificación oficial del propietario, R.F.C. domicilio fiscal y CURP, en caso de ser persona moral integrar acta constitutiva de la empresa;
- XII.- Copia del poder notarial y copia de identificación oficial del solicitante o representante legal, y
- XIII.- Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

A fin de obtener la autorización de fraccionamiento, el interesado deberá presentar:

- I.- Licencia de uso de suelo;
- II.- La solicitud correspondiente por escrito;
- III.- Certificado de libertad de gravamen expedido con no más de 30 días hábiles;
- IV.- Documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- V.- Fotografías del predio en diferentes ángulos;
- VI.- Evaluación del impacto ambiental (emitido por el Consejo Estatal de Ecología) al cual deberá sujetarse el proyecto y no deberá variar;

- VII.-** Avalúo catastral, elaborado por la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado;
- VIII.-** Planos de localización del terreno referido a la localidad que indique la infraestructura vial y de servicios de la zona;
- IX.-** En dos juegos impresos en papel bond, la siguiente documentación:
 - a).-** Levantamiento topográfico del predio, conteniendo poligonal, colindancias, ángulos internos, curvas de nivel y superficie, con fe de hechos por el Ayuntamiento;
 - b).-** Proyecto del fraccionamiento conteniendo cuadro de uso del suelo, con nomenclaturas y superficies, indicando vialidades, áreas verdes, lotes y áreas de donación (si se desarrollará por etapas, indicárlas claramente), impreso y en medios magnéticos, archivos dxf y dwg;
 - c).-** Plano de infraestructura, en donde se establezcan las obras de cabeza a habilitar por el desarrollador;
 - d).-** Proyecto de la red de agua potable y cálculo hidráulico, validado por la dependencia correspondiente;
 - e).-** Proyecto de la red de drenaje y cálculo sanitario, validado por la dependencia correspondiente;
 - f).-** Proyecto de drenaje pluvial y cálculo hidráulico, validado por la dependencia correspondiente;
 - g).-** Proyecto de la red de energía eléctrica y cálculo eléctrico, validado por la dependencia correspondiente;
 - h).-** Memoria descriptiva del proyecto con especificaciones, mencionando la fuente de abastecimiento de agua potable y sitio de descarga de drenaje;
 - i).-** Presupuesto actualizado de las obras de urbanización, y
 - j).-** Calendario de obras de urbanización.
- X.-** Efectuar el pago de los derechos correspondientes;
- XI.-** Comparecer ante el notario público que elijan, antes de que termine la vigencia de la autorización correspondiente, a fin de proceder a la protocolización, y
- XII.-** Estudio de Impacto Vial y Urbano conforme a lo establecido en el Artículo 139 de la Ley.

Los planos, cálculos y memorias descriptivas, deberán estar firmadas por el Director Responsable. El proyecto aprobado deberá llevarse a cabo en sus términos.

ARTÍCULO 128.- A fin de obtener la prórroga de uso de suelo para fraccionar, el interesado deberá presentar:

- I.-** Presentar por escrito la solicitud correspondiente;
- II.-** Copia del uso de suelo autorizado;
- III.-** Copia del recibo de pago de la primera licencia de uso de suelo;
- IV.-** Documentos que den cumplimiento a las condicionantes establecidas dentro del uso de suelo autorizado;
- V.-** Fotografías del predio en diferentes ángulos, y
- VI.-** Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

A fin de obtener la prórroga de autorización de fraccionamiento, el interesado deberá presentar:

- I.-** la solicitud correspondiente por escrito;
- II.-** Copia de la licencia de autorización de fraccionamiento;
- III.-** Copia del plano de lotificación autorizado;

- IV.- Copia del recibo de pago de la primera autorización;
- V.- Documentos que den cumplimiento a las condicionantes establecidas dentro de la autorización del fraccionamiento;
- VI.- Fotografías del predio en diferentes ángulos;
- VII.- Copia del plano de obras de urbanización donde indiquen su avance, y
- VIII.- Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 129.- El proyecto de fraccionamiento formulado por el interesado se revisará, aprobará o en su caso corregirá por el Municipio notificándosele mediante oficio. Si señaladas y notificadas las modificaciones al proyecto transcurre un tiempo de cuarenta y cinco días naturales sin tener respuesta del interesado, el proyecto se negará y será necesario reiniciar el trámite.

La autorización de proyecto de fraccionamiento se hará constar con sello y firma en el plano de aprobación y el acuerdo correspondiente.

ARTÍCULO 130.- Para la protocolización de dicha autorización el interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el acuerdo de aprobación del proyecto de fraccionamiento y los planos correspondientes firmados y sellados en un plazo no mayor a 60 días naturales a partir de la fecha de expedición. Con este acto se tendrá por transmitido el suelo destinado para vialidad y área municipal, debiendo el fraccionador terminar las obras correspondientes. Las vialidades deberán encontrarse libres.

ARTÍCULO 131.- En de la autorización de venta de lotes el interesado deberá presentar la siguiente documentación previo a emitir la constancia deberá haber cumplido con los requerimientos de urbanización y satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar:

- I.- Presentar por escrito la solicitud correspondiente;
- II.- Copia del acuerdo de autorización del proyecto de fraccionamiento y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III.- Deberá haber cumplido con los requerimientos de urbanización;
- IV.- Haber cumplido con el procedimiento de entrega recepción al municipio;
- V.- Garantía hipotecaria o fianza para el cumplimiento de sus obligaciones;
- VI.- Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica, movilidad y todas las definidas en el presente reglamento, y
- VII.- Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes.

El permiso para realizar operaciones de venta o enajenación se hará constar en el plano sellado y autorizado para la celebración de dichos actos, y el acuerdo correspondiente, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar. El interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el acuerdo de autorización de ventas.

ARTÍCULO 132.- El interesado podrá solicitar prórrogas para el cumplimiento de las obligaciones de las obras faltantes a realizar presentando la siguiente documentación:

- I.- Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga o de las obras faltantes a realizar y se anexe la documentación que demuestre fehacientemente que las razones son suficientemente relevantes para atender la solicitud;

- II.- Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
- III.- Programa y presupuesto de obras;
- IV.- Avance de obras;
- V.- Acreditar la personalidad de conformidad con la Ley y demás ordenamientos jurídicos, y
- VI.- Presentar la fianza actualizada o la garantía que le apruebe la autoridad correspondiente.

Tratándose de reducción de garantías, los fraccionadores podrán solicitar en el mismo acto la sustitución de garantías, siempre que las obligaciones pendientes queden debidamente amparadas por la nueva garantía que se ofrezca y no haya incurrido el fraccionador o desarrollador en incumplimientos injustificados.

ARTÍCULO 133.- Una vez expedida la autorización para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a la oficina de catastro que corresponda.

ARTÍCULO 134.- El municipio supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento. Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por etapas en que se divide el fraccionamiento según sea el caso, con la limitación de que cada etapa de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

Las garantías deberán ser presentadas conforme a las etapas establecidas en la licencia de construcción de fraccionamiento.

ARTÍCULO 135.- La municipalización del fraccionamiento en relación a lo establecido en la Ley, para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la autoridad competente correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogarán las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

Para la municipalización será necesario que el interesado acredite:

- I.- Que las obras estén concluidas las obras de urbanización y cumplan con las normas técnicas aplicables;
- II.- Que las garantías se encuentren vigentes, y
- III.- Que las áreas donadas se encuentren debidamente liberadas.

El municipio recibirá las obras realizando un acta de verificación de las mismas.

ARTÍCULO 136.- Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario, tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en la Ley y este Reglamento.

La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de la propiedad sólo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor.

ARTÍCULO 137.- En la etapa de terminación de obras, municipalización y liberación de garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I.- Solicitud de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- II.- Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

- III.- Fianza que garantice por tres años la calidad estructural y constructiva y el adecuado funcionamiento de todas las infraestructuras y servicios públicos del fraccionamiento: vialidades, banquetas, sistema de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, tratamiento y re-uso del agua, energía eléctrica, alumbrado público, espacios públicos y forestación;
- IV.- Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes, y
- V.- Actas de entrega, total o parcial en el caso de que el proyecto se desarrolle por etapas, de las áreas públicas del fraccionamiento, a favor del municipio.

Este artículo tendrá por objeto la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del desarrollador; subsistiendo sólo las garantías necesarias contra vicios ocultos de las infraestructuras e instalaciones mencionadas en la fracción III, por un periodo de tres años. Igualmente, para todas las edificaciones que realice el fraccionador o desarrollador y que sean enajenadas o aportadas a las autoridades estatales y municipales.

ARTÍCULO 138.- Al quedar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, el interesado podrá solicitar a la autoridad competente se le expida la constancia de terminación de obras. Con este acto el Municipio queda obligado a prestar los servicios públicos que le sean requeridos. La constancia de terminación de obras deberá ser emitida por el municipio en un término no mayor de quince días contados a partir de la presentación de la solicitud y una vez que se haya realizado la comprobación correspondiente.

A solicitud del interesado y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por etapas, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías.

ARTÍCULO 139.- Se podrá revocar o modificar, total o parcialmente, la autorización de un fraccionamiento, además de lo dispuesto en la sección séptima, capítulo primero del título cuarto de la Ley referente a la suspensión de licencias, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

ARTÍCULO 140.- Los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán constar y hacer mención del permiso para la venta de lotes y de su inscripción en Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como lo establece el Artículo 52 de la Ley..

ARTÍCULO 141.- El interesado en desarrollar un fraccionamiento industrial, deberá además de cumplir con lo dispuesto en el presente reglamento, observar las siguientes prescripciones:

- I.- Se adecuará la vialidad interna y su conexión a la infraestructura vial existente, al uso específico del fraccionamiento industrial según el tipo de transporte que transite por el mismo, debiendo las vías colectoras tener un ancho mínimo de veintiocho metros y las vialidades subcolectoras y locales dieciocho metros de anchura mínima, en ambos casos las aceras o banquetas serán de tres metros; las dimensiones y características de las intersecciones, retornos y distribuidores y otros elementos de las vialidades serán propuestas por los interesados;
- II.- Los titulares de los fraccionamientos industriales deberán hacer la cesión correspondiente conforme a lo dispuesto en el Artículo 156, fracción VI de la Ley y 108 de este Reglamento, y
- III.- Construir las obras de urbanización que se indican en el Artículo 116 de este Reglamento.

ARTÍCULO 142.- Conjunto urbano es la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno, con diversidad de locales y usos, sin vías públicas en su interior, que podrán o no estar sujetos al régimen de propiedad en condominio y deberán observar lo siguiente:

- I.- Los usos de suelo de los conjuntos urbanos deberán ser congruentes con los programas de desarrollo urbano;
- II.- Las autoridades municipales competentes en materia de desarrollo urbano podrán autorizar los conjuntos urbanos simultáneamente con la licencia de construcción respectiva;
- III.- Se adecuará la vialidad interna y su conexión a la infraestructura vial existente conforme a la propuesta de solución que presente el interesado, la cual deberá ser aprobada por el Municipio;
- IV.- Las dimensiones y características de las intersecciones, retornos y distribuidores y otros elementos de las vialidades internas de uso público serán propuestas por los interesados y cuando menos deberán garantizar una adecuada movilidad en el interior del conjunto y permitir el acceso a vehículos de emergencia, y
- V.- Ceder las áreas a que se refieren los Artículos 156, fracción VI de la Ley y 108 de este Reglamento.

En lo conducente, realizar las obras de urbanización a que se refiere el Artículo 121 de este Reglamento debiendo cumplir con lo relativo a la instalación y desarrollo de sistemas y tecnologías para el manejo óptimo y sustentable del agua y la energía eléctrica, así como con la forestación y reforestación dentro del predio.

ARTÍCULO 143.- El interesado en desarrollar un conjunto funerario o cementerio deberá, además de cumplir con las prescripciones del Artículo anterior, observar lo siguiente:

- I.- Cumplir con las disposiciones en materia de salud pública;
- II.- Destinar áreas que quedarán afectas permanentemente a;
- III.- Vías internas para vehículos y andadores peatonales;
- IV.- Estacionamiento de vehículos;
- V.- Franjas de separación entre fosas;
- VI.- Servicios generales;
- VII.- Franja perimetral libre de fosas, que puede ser vía vehicular, peatonal o área verde;
- VIII.- Instalar, en forma adecuada a los fines del cementerio, los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado, así como la pavimentación de las vías internas de circulación de peatones, vehículos y áreas de estacionamiento, dando cumplimiento a lo establecido en este Reglamento respecto a la instalación y sistemas de manejo óptimo y sustentable del agua y la energía eléctrica, así como la forestación y reforestación dentro del predio;
- IX.- Instalar servicios sanitarios para uso del público;
- X.- Arbolar la franja perimetral y las vías internas de vehículos en su caso;
- XI.- Mantener en buen estado los servicios, instalaciones y elementos generales del cementerio;
- XII.- Especificar, en cualquier tipo de cementerio, el número de lotes disponibles para las inhumaciones, la localización de las mismas así como en su caso, la ubicación de crematorios y obras complementarias, dando cumplimiento a la normatividad en materia de contaminación del aire de la entidad o en su defecto la federal;
- XIII.- No serán susceptibles de transmitirse a los particulares en propiedad o posesión, las áreas a que se refiere la fracción II de este Artículo, y

XIV.- Ceder las áreas a que se refieren los Artículos 156 fracción VI, de la Ley y 108 de este Reglamento.

ARTÍCULO 144.- Para la obtención de la licencia de conjunto urbano o funerario, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- Solicitud de autorización;
- II.- Constancia de uso del suelo;
- III.- Título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IV.- Certificado de libertad de gravamen del predio, expedido con no más de noventa días de anterioridad o en su caso, autorización del acreedor y constancia de no adeudos fiscales;
- V.- Acreditar la personalidad jurídica, debiendo, además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los profesionistas responsables;
- VI.- Documentos que acrediten la factibilidad de los servicios en materia de agua, energía y movilidad; de agua potable y drenaje sanitario;
- VII.- Plano de la localización del predio, indicando la conexión o conexiones del conjunto con las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos;
- VIII.- Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de los lotes o edificaciones que lo conformen, indicando dimensiones y superficies, en su caso, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;
- IX.- Fotografías que muestren la situación actual del predio;
- X.- Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes y propuesta de las acciones, proyectos e instalaciones que permitirán un manejo y consumo óptimo y sustentable del agua y la energía eléctrica;
- XI.- Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;
- XII.- Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocido;
- XIII.- En su caso, dictamen de impacto urbano y ambiental del proyecto indicando las medidas de solución y mitigación, y
- XIV.- Documento que acredite el pago de los derechos relativos al trámite de que se trata.

ARTÍCULO 145.- A fin de obtener la autorización a que se refiere el Artículo 160 de la Ley, para la publicidad destinada a promover la venta de predios en fraccionamientos, condominios y viviendas en general, el interesado deberá solicitarla al Municipio mediante escrito libre al que acompañe lo siguiente:

- I.- Copia fotostática de la escritura de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- II.- Presentar certificado de libertad de gravamen expedido con no más de 30 días hábiles;
- III.- Documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- IV.- Copia de licencia de construcción y planos autorizados por el Municipio;

- V.- 2 juegos de copias bond de los planos arquitectónicos autorizados para la lotificación, con desglose de áreas privativas y comunes. (Esta documentación también deberá entregarse en medio magnético);
- VI.- Memoria fotográfica del inmueble;
- VII.- Para inmuebles con menos de 10 años de construcción: original de póliza de fianza por el 25% del valor de la construcción, establecido mediante avalúo catastral o bancario otorgada por la institución de fianzas para responder por los vicios ocultos de la construcción, en caso de aparecer en lapso de un año;
- VIII.- Copia de identificación oficial del propietario, R.F.C. domicilio fiscal y CURP, en caso de ser persona moral integrar acta constitutiva de la empresa;
- IX.- Copia del poder notarial y copia de identificación oficial del solicitante o representante legal, y
- X.- Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

Los planos arquitectónicos y el reglamento interno, deberán estar firmados por el Director Responsable.

CAPÍTULO VII DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 146.- Para los efectos de este Reglamento, la lotificación para condominios es el acto mediante el cual se parte o divide un predio en áreas privativas y áreas comunes de acuerdo a lo establecido en el Artículo 164 de la Ley, debiendo sujetarse a la legislación civil del Estado.

Los condominios podrán ser, entre otros, de los siguientes tipos:

- I.- Habitacional popular: tendrán como uso predominante la vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 10% de la superficie total, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría;
- II.- Habitacional medio: tendrán como uso predominante el de vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 5% de la superficie total vendible, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría;
- III.- De interés social y social progresivo: tendrán como uso predominante la vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 15% de la superficie total, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría;
- IV.- Habitacional residencial: tendrán como uso la vivienda unifamiliar sin permitir la inclusión de áreas de servicios, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría;
- V.- Habitacional residencial alto: tendrán como uso el de vivienda unifamiliar sin permitir incluir en éste, áreas comerciales y de servicios, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría;
- VI.- Habitacional campestre: serán destinados a uso habitacional y estos son los que se ubican fuera de las manchas urbanas debiendo presentar un reglamento interno que será aprobado por la Secretaría;
- VII.- De abasto: Los dedicados al comercio de víveres;
- VIII.- Comerciales: los dedicados a la compra y venta de mercancías;
- IX.- De servicios: los dedicados a prestar mano de obra y oficios;

X.- Industrial: los dedicados a la obtención, transformación o transporte de uno o varios productos naturales, y

XI.- Mixtos: los que concentran en un mismo lugar dos o más de los anteriores.

ARTÍCULO 147.- Los condominios se sujetarán a las normas siguientes para dar cumplimiento a lo establecido por el Artículo 164 de la Ley:

I.- Los predios o lotes que se dediquen a condominios habitacionales verticales, deberán tener las dimensiones mínimas que se indican:

a).- En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social: 90 metros cuadrados de superficie y de 6 y 9 metros de frente, cuando la construcción fuere en dúplex o tríplex, respectivamente;

b).- En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio: 90 y 120 metros cuadrados de superficie y de 7 o 10.50 metros de frente, para construcciones en dúplex o tríplex, respectivamente, y

c).- En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto: 150 y 250 metros cuadrados de superficie y de 12 y 15 metros de frente para construcciones en dúplex o tríplex, respectivamente.

II.- Las áreas privativas de los lotes que se dediquen a condominios horizontales, para vivienda unifamiliar, deberán tener las dimensiones mínimas siguientes:

a).- En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social: 90 metros cuadrados de superficie y 6 metros de frente;

b).- En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio: 90 y 105 metros cuadrados de superficie y 6 metros de frente, respectivamente, y

c).- En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto: 120 y 150 metros cuadrados de superficie y 9 y 12 metros de frente.

III.- En el condominio industrial, las áreas privativas deberán tener como mínimo 500 metros cuadrados y 20 metros de frente; las que se dediquen a micro y pequeña industria ligera, habrán de tener 150 metros cuadrados de superficie y 10 metros de frente;

IV.- Cuando en el condominio de habitación campestre se proyecte concentrar las viviendas en una porción del predio, las áreas privativas podrán tener una superficie mínima de 240 metros cuadrados y 12 metros de frente, siempre que el número de viviendas se calcule a razón de una por cada 2,000 metros cuadrados de la superficie total del predio. La superficie de área común se destinará exclusivamente a jardines y áreas verdes;

V.- Las áreas de uso común destinadas a áreas verdes y recreativas no serán inferiores a 12 metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan cedido áreas de donación, en cuyo caso serán de 10 metros cuadrados por vivienda prevista; el 5 por ciento del área del predio en condominios industriales; y el 10 por ciento de la superficie construida hasta 2,500 metros cuadrados y del 5 por ciento en adelante, en condominios comerciales, de abasto y servicios, excluyéndose circulaciones y estacionamientos. Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento, formas geométricas cercanas al cuadrado y una localización lo más céntrica posible con relación a la población beneficiaria;

VI.- Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio. Para la determinación del número de cajones de estacionamiento se estará a lo dispuesto por el respectivo programa de desarrollo urbano y a las normas técnicas. En los de tipo habitacional social progresivo no se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes y podrá disponerse que el 50% del número de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante 50%, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros;

- VII.-** Las vías interiores que den acceso a edificaciones o zonas de estacionamiento, tendrán una sección mínima de 10.00 metros, excepto en los condominios de tipo industrial o agroindustrial, que será mínimo de 12 metros. Las circulaciones peatonales tendrán un ancho mínimo de 3 metros, excepto cuando sirvan para acceso a edificaciones que se ubiquen una frente a la otra, en cuyo caso serán de 6 metros;
- VIII.-** Se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación y, en los de tipo habitacional campestre, con setos vivos o árboles; en los de tipo habitacional social progresivo y de interés social, con setos vivos o árboles y opcionalmente con malla ciclónica;
- IX.-** El área de donación del condominio industrial, destinada a equipamiento urbano, no formará parte integrante del mismo, pudiéndose ubicar dentro o fuera del predio objeto de la lotificación. En el caso de que las áreas de donación se pretendan ubicar fuera del predio objeto del condominio, la Secretaría o el Municipio según corresponda, determinarán su localización dentro del mismo Municipio, en terrenos con superficie y servicios similares a los establecidos en el acuerdo de autorización del condominio, debiendo cubrir la forma geométrica cercana al cuadrado.;
- X.-** En los condominios horizontales y mixtos, sólo podrán realizarse actos, convenios y contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, cuando se encuentren transferidas a la autoridad que corresponda, las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano, ejecutadas las obras de urbanización a su interior y en su caso, realizadas las obras de equipamiento urbano o efectuados los pagos sustitutos correspondientes al municipio. La Secretaría otorgará la autorización cuando se cumplan dichos requisitos, o se garantice la ejecución de las obras referidas en los mismos términos que se establecen en este Reglamento para los conjuntos urbanos;
- XI.-** En los condominios de abasto, comercio y servicios, las dimensiones de las áreas privativas se determinarán considerando el proyecto de que se trate y dando cumplimiento a las disposiciones aplicables de la reglamentación en construcciones, normas técnicas y el respectivo programa de desarrollo urbano;
- XII.-** La operación y mantenimiento de las vías privadas, obras de urbanización y equipamiento urbano, así como de los servicios urbanos al interior de los condominios, correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregadas a la asociación de condóminos. Para su efectivo cumplimiento, se elaborará un Reglamento interior de Condominio que será obligatorio para todos los condóminos previo a la autorización de la Autoridad competente y debiendo sujetarse a la legislación civil del Estado y demás disposiciones legales en la materia; dicho reglamento reproducirá las normas correspondientes asentadas en el presente Reglamento y la obligación de todos los condóminos de cubrir las aportaciones correspondientes para cubrir los gastos de funcionamiento y mantenimiento de los espacios comunes, que serán acordados entre los condóminos; igualmente, la obligación de mantener las áreas privativas y utilizarlas para el objeto que fueron creadas, evitando todo tipo de instalaciones o acciones que contaminen, molesten o pongan en riesgo al condómino y sus vecinos;
- XIII.-** Las áreas privativas de terreno no podrán ser divididas, y
- XIV.-** Las instalaciones, edificaciones y todo aquel mobiliario urbano que se hubiese utilizado para la promoción y venta de un condominio, deberán dedicarse definitivamente a dicho fin.

ARTÍCULO 148.- Las obras de urbanización al interior de los condominios, comprenderán a lo menos:

- I.-** Red de distribución de agua potable;
- II.-** Red separada de drenaje pluvial y sanitario o el sistema que en su caso sea determinado por el organismo operador competente, atendiendo las características del desarrollo y su entorno;

- III.- Red de distribución de energía eléctrica;
- IV.- Red de alumbrado público;
- V.- Guarniciones y banquetas;
- VI.- Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores;
- VII.- Jardinería y forestación;
- VIII.- Sistema de nomenclatura para las vías privadas;
- IX.- Señalamiento vial, y
- X.- Cuando corresponda, las obras de infraestructura primaria que se requieran para incorporar el conjunto urbano a las áreas urbanas y sus servicios. Todas las instalaciones y sistemas se diseñarán para permitir un manejo y consumo óptimo y sustentable del agua y la energía eléctrica; igualmente, deberán considerar el manejo sustentable de los residuos sólidos de toda naturaleza.

Concluidas las obras de urbanización al interior de los condominios, éstas deberán ser entregadas formalmente, mediante acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, una vez constituido, debiéndose entregar asimismo copias de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, pasando las obras sin mayor trámite a la administración de los habitantes del condominio.

ARTÍCULO 149.- El procedimiento para obtener la autorización de lotificación de un predio para dedicarlo a condominio horizontal o mixto, se sujetará a lo siguiente:

A la solicitud deberá acompañarse:

- I.- Constancia de uso de suelo;
- II.- Licencia de uso de suelo;
- III.- Documento que acredite la propiedad del predio a lotificar, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IV.- Presentar certificado de libertad de gravamen expedido con no más de 30 días de vigencia;
- V.- Mostrar documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- VI.- Evaluación del impacto ambiental (emitido por el Consejo Estatal de Ecología);
- VII.- Planos de localización del terreno referido a la localidad que indique la infraestructura vial y de servicios de la zona;
- VIII.- Plano que contenga;
 - a).- Situación original del predio por notificar;
 - b).- La lotificación proyectada, y
 - c).- Las restricciones federales, estatales y municipales.
- IX.- Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano;
 - a).- Croquis de localización regional y local;
 - b).- Nombre del titular;
 - c).- Simbología y escala gráfica;
 - d).- Datos generales de las áreas privativas y comunes;
 - e).- Uso del suelo y demás normatividad urbana aplicable, en su caso;

- f).- Nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza, y
- g).- Dicha información deberá contar con el visto bueno del Director Responsable.

X.- En dos juegos impresos en papel bond, la siguiente documentación;

- a).- Levantamiento topográfico del predio, conteniendo poligonal, colindancias, ángulos internos, curvas de nivel y superficie, con fe de hechos por el Ayuntamiento;
- b).- Proyecto del fraccionamiento conteniendo cuadro de uso del suelo, con nomenclaturas y superficies, indicando vialidades, áreas verdes, lotes y áreas de donación (si se desarrollará por etapas, indicárlas claramente), impreso y en medios magnéticos, archivos dxf y dwg;
- c).- Plano de infraestructura, en donde se establezcan las obras de cabeza a habilitar por el desarrollador;
- d).- Proyecto de la red de agua potable y cálculo hidráulico, validado por la dependencia correspondiente;
- e).- Proyecto de la red de drenaje y cálculo sanitario, validado por la dependencia correspondiente;
- f).- Proyecto de drenaje pluvial y cálculo hidráulico, validado por la dependencia correspondiente;
- g).- Proyecto de la red de energía eléctrica y cálculo eléctrico, validado por la dependencia correspondiente;
- h).- Memoria descriptiva del proyecto con especificaciones, mencionando la fuente de abastecimiento de agua potable y sitio de descarga de drenaje;
- i).- Presupuesto actualizado de las obras de urbanización, y
- j).- Calendario de obras de urbanización.

XI.- Dos juegos del Reglamento Interno de Condominio del Inmueble, firmando por un Director Responsable;

XII.- Memoria descriptiva de lo utilizado, firmado por un Director Responsable;

XIII.- Libro de actas de la administración para su autorización por la Secretaría;

XIV.- Identificación oficial del interesado, copia del CURP, credencial de elector (si se trata de persona moral, la identificación del representante legal, acompañada de acta constitutiva);

XV.- Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando las medidas y superficies reales del predio sean menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad; y resolución de apeo y deslinde judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando las medidas y superficies reales del predio sean mayores a las contenidas en dicho documento;

XVI.- Documento emitido por autoridad competente que acredite que el predio a lotificar cuenta al menos con los servicios públicos de energía eléctrica, agua potable y drenaje para el total de viviendas o lotes resultantes o, en su caso, convenio para la realización de éstos, celebrado con la autoridad correspondiente;

XVII.- La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización de lotificación para condominio correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este Artículo, previo el pago de los derechos respectivos, y

XVIII.- Y el pago de derechos.

El procedimiento para obtener la autorización de venta y escrituración en condominio, se sujetará a lo siguiente:

I.- Presentar por escrito la solicitud correspondiente;

II.- Copia fotostática de la escritura de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

- III.- Presentar certificado de libertad de gravamen expedido con no más de 30 días hábiles;
- IV.- Documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- V.- Copia del comprobante de pago actualizado del agua potable;
- VI.- Copia de licencia de construcción y planos autorizados por el Municipio;
- VII.- 2 juegos de copias bond de los planos arquitectónicos autorizados para la lotificación, con desglose de áreas privativas y comunes. (Esta documentación también deberá entregarse en medio magnético);
- VIII.- Memoria descriptiva de lo utilizado;
- IX.- Reglamento interno de condominio del inmueble;
- X.- Libro de actas de la administración para su autorización por la Secretaría;
- XI.- Memoria fotográfica del inmueble;
- XII.- Para inmuebles con menos de 10 años de construcción: original de póliza de fianza por el 25% del valor de la construcción, establecido mediante avalúo catastral o bancario otorgada por la institución de fianzas para responder por los vicios ocultos de la construcción, en caso de aparecer en lapso de un año;
- XIII.- Copia de identificación oficial del propietario, R.F.C. domicilio fiscal y CURP, en caso de ser persona moral integrar acta constitutiva de la empresa;
- XIV.- Copia del poder notarial y copia de identificación oficial del solicitante o representante legal, y
- XV.- Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

Los planos arquitectónicos y el reglamento interno, deberán estar firmados por el Director Responsable.

ARTÍCULO 150.- La autorización que emita el Municipio respecto de la lotificación de un predio para constituirlo en régimen de condominio horizontal o mixto, deberá contar con el acuerdo formal del municipio y contener:

- I.- Referencia a la lotificación que se autoriza, de acuerdo al plano y descripción de las áreas privativas y comunes;
- II.- Señalamiento de las obras de urbanización que deban ser ejecutadas al interior del predio, así como el plazo para su ejecución;
- III.- Señalamiento del área de donación que se cede y de las obras de equipamiento urbano que, en su caso, deban llevarse a cabo y su costo, así como el plazo para su conclusión y entrega;
- IV.- Apercebimiento al titular de la autorización de que deberá obtener de la Secretaría los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad, lo cual podrá solicitar una vez concluidas las obras de urbanización al interior del condominio y de equipamiento urbano, o en su caso, asegurada su ejecución mediante fianza o garantía hipotecaria o cubierto el pago sustitutivo del equipamiento;
- V.- Previsión de que el titular de la autorización o los adquirentes de las áreas privativas, no podrán llevar a cabo edificación alguna sin obtener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones;

- VI.- Establecimiento del plazo de 90 días para inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la escritura pública de constitución del condominio horizontal o mixto que contenga la autorización y el plano respectivo de la lotificación. La escritura deberá realizarse por notarios públicos del Estado de Hidalgo, y
- VII.- Orden de formalizar la entrega de áreas de donación al Estado o al municipio, en su caso, dentro de los 90 días siguientes al de la fecha de la autorización de la lotificación.

ARTÍCULO 151.- Para que el Municipio expida la autorización para celebrar actos, convenios y contratos traslativos de dominio sobre las áreas privativas de los condominios horizontales o mixtos, así como para aprobar su promoción y publicidad, se requerirá solicitud del interesado a la que se acompañe:

- I.- Escritura pública de constitución del condominio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- II.- En su caso, fianza o garantía hipotecaria correspondiente a favor del Estado, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización al interior del condominio y de equipamiento urbano o cuando así corresponda, comprobante del pago sustitutivo realizado al municipio por el equipamiento urbano;
- III.- Contenido de la publicidad proyectada, que señalará los datos de la autorización;
- IV.- Reglamento interior del condominio;
- V.- La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este Artículo. Los actos, convenios y contratos traslativos de dominio a que se refiere este artículo, deberán celebrarse ante notarios públicos del Estado de Hidalgo, y
- VI.- La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación, procederá cuando estén terminados y funcionando los servicios de agua potable, energía eléctrica y drenaje.

Los interesados en realizar un parque industrial deberán obtener tanto la licencia de uso del suelo como la autorización de parque industrial.

Para obtener la licencia de uso de suelo para parque industrial el interesado deberá presentar ante el municipio:

- I.- Constancia de uso de suelo;
- II.- por escrito la solicitud correspondiente;
- III.- el plano a escala del proyecto de lotificación firmada por el Director Responsable;
- IV.- Documento que acredite la propiedad del inmueble, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- V.- certificado de libertad de gravamen, expedido con no más de 30 días hábiles;
- VI.- Documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- VII.- Croquis de localización con georeferencia UTM;
- VIII.- Factibilidad de servicios por la dependencia correspondiente (agua potable, drenaje sanitario y pluvial y energía eléctrica) y factibilidad de habitabilidad por parte de la Dirección General de Protección Civil del Edo., en caso de no contar con alguno de los programas que integran el Sistema;
- IX.- Fotografías del predio en diferentes ángulos;
- X.- Memoria descriptiva firmada por el Director Responsable;

- XI.-** Copia de identificación oficial del propietario, R.F.C. domicilio fiscal y CURP, en caso de ser persona moral integrar acta constitutiva de la empresa;
- XII.-** Copia del poder notarial y copia de identificación oficial del solicitante o representante legal, y
- XIII.-** El pago de los derechos correspondientes.

Para obtener la autorización de parque industrial el interesado deberá presentar ante el Municipio:

- I.-** Licencia de uso de suelo;
- II.-** por escrito la solicitud correspondiente;
- III.-** certificado de libertad de gravamen expedido con no más de 30 días hábiles;
- IV.-** Documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- V.-** Fotografías del predio en diferentes ángulos;
- VI.-** Evaluación del impacto ambiental (emitido por el Consejo Estatal de Ecología);
- VII.-** Avalúo catastral, elaborado por la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado;
- VIII.-** Planos de localización del terreno referido a la localidad que indique la infraestructura vial y de servicios de la zona;
- IX.-** En dos juegos impresos en papel bond, la siguiente documentación;
- X.-** Levantamiento topográfico del predio, conteniendo poligonal, colindancias, ángulos internos, curvas de nivel y superficie, con fe de hechos por el Ayuntamiento;
- XI.-** Proyecto del Parque Industrial conteniendo cuadro de uso del suelo, con nomenclaturas y superficies, indicando vialidades, áreas verdes, lotes y áreas de donación (si se desarrollará por etapas, indicarlo claramente), impreso y en medios magnéticos, archivos dxf y dwg;
- XII.-** Plano de infraestructura, en donde se establezcan las obras de cabeza a habilitar por el desarrollador;
- XIII.-** Proyecto de la red de agua potable y cálculo hidráulico, validado por la dependencia correspondiente;
- XIV.-** Proyecto de la red de drenaje y cálculo sanitario, validado por la dependencia correspondiente;
- XV.-** Proyecto de drenaje pluvial y cálculo hidráulico, validado por la dependencia correspondiente;
- XVI.-** Proyecto de la red de energía eléctrica y cálculo eléctrico, validado por la dependencia correspondiente;
- XVII.-** Memoria descriptiva del proyecto con especificaciones, mencionando la fuente de abastecimiento de agua potable y sitio de descarga de drenaje;
- XVIII.-** Presupuesto actualizado de las obras de urbanización;
- XIX.-** Calendario de obras de urbanización;
- XX.-** el pago de los derechos correspondientes;

XXI.- Comparecer ante el notario público que elijan, antes de que termine la vigencia de la autorización correspondiente, a fin de proceder a la protocolización, y

XXII.- Estudio de Impacto Vial y Urbano.

Los planos, cálculos y memorias descriptivas, deberán estar firmadas por el Director Responsable.

Para obtener la prórroga de uso de suelo para parque industrial el interesado deberá presentar ante el Municipio:

- I.- Por escrito la solicitud correspondiente;
- II.- Copia del uso de suelo autorizado;
- III.- Copia del recibo de pago de la primera licencia de uso de suelo;
- IV.- Documentos que den cumplimiento a las condicionantes establecidas dentro del uso de suelo autorizado;
- V.- Fotografías del predio en diferentes ángulos, y
- VI.- El pago de los derechos correspondientes.

Para obtener la prórroga de autorización de parque industrial el interesado deberá presentar ante el Municipio:

- I.- Por escrito la solicitud correspondiente;
- II.- Copia de la licencia de autorización de Parque Industrial;
- III.- Copia del plano de lotificación autorizado;
- IV.- Copia del recibo de pago de la primera autorización;
- V.- Documentos que den cumplimiento a las condicionantes establecidas dentro de la autorización del Parque Industrial;
- VI.- Fotografías del predio en diferentes ángulos;
- VII.- Copia del plano de obras de urbanización donde indiquen su avance, y
- VIII.- El pago de los derechos correspondientes.

CAPÍTULO VIII DE LAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 152.- Los Reglamentos Municipales establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

ARTÍCULO 153.- Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra o edificación, se sujetarán a la Ley, a los Reglamentos Municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones:

- I.- Observar los programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;
- II.- Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas;

- III.- En la autorización de nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederán las superficies de terreno a favor del municipio en los términos del Artículo 156 fracción VI, de la Ley;
- IV.- Se pagarán los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda. Ambos requisitos se tendrán por satisfechos, si el terreno estuviera incluido en fraccionamiento u otras formas a través de las cuales se hubieren cumplido tales obligaciones;
- V.- Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y ajardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;
- VI.- Contar con los accesos adecuados, y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipo de zona, así como con las adecuaciones viales y señalamientos necesarios;
- VII.- Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran;
- VIII.- Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones de un estudio de riesgo que emita alguna institución competente;
- IX.- Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las formas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por director responsable, en términos del reglamento de construcción del municipio correspondiente. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas discapacitadas, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia;
- X.- Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de cero o bajo consumo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento óptimo del agua y que eviten dispendios y fugas; igualmente, deberán instalar prioritariamente equipos, aditamentos y lámparas de bajo consumo de energía, todo bajo el enfoque del desarrollo sustentable;
- XI.- Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a los límites tolerables en la materia respectiva, debiendo cumplir con lo establecido en las disposiciones jurídicas aplicables en materia ambiental;
- XII.- La realización de cualquier construcción requiere de la obtención previa de la constancia de uso del suelo, y de la licencia de construcción, que al efecto expida la autoridad municipal correspondiente, en su caso, será necesario también contar con la evaluación de impacto urbano y ambiental;
- XIII.- No se autorizará la regularización de construcciones cuando éstas contravengan lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano o lo establecido en este reglamento, y
- XIV.- No se expedirán licencias para construir en fraccionamientos o lotes provenientes de división de predios no autorizados; para que los notarios públicos puedan autorizar escrituras relativas a dichas fracciones o lotes, requerirán que se les exhiba el comprobante de haber sido aprobada la división por la autoridad competente y se hará mención de tal circunstancia en la escritura respectiva, agregándose dicha documentación al apéndice.

ARTÍCULO 154.- Para la obtención de licencia de construcción, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- Acreditar la propiedad o posesión;

- II.- Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y las memorias de cálculo correspondientes con la firma del director responsable correspondiente;
- III.- Pagar los derechos correspondientes, y
- IV.- Acompañar la constancia de uso del suelo.

ARTÍCULO 155.- Tratándose de construcción de vivienda popular ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamiento sociales progresivos, y sea el propio poseedor quien realice los trámites, la licencia de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

- I.- Documentos que acrediten la propiedad o constancia expedida por la autoridad estatal responsable de que el predio se encuentra en proceso de regularización de la tenencia de la tierra, o que el solicitante está en posesión del mismo, y
- II.- Planos del proyecto de la vivienda o copia del proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o municipales.

ARTÍCULO 156.- Los reglamentos de construcciones que expidan los municipios, establecerán los casos en los que no se requerirá licencia de construcción, aquellos que requieran simplemente aviso de su ejecución, así como la modulación de los requisitos en función de la magnitud y características de las obras que se pretendan llevar a cabo, sujetándose en todo caso a las disposiciones de la Ley y este Reglamento.

CAPÍTULO IX DE LOS ESPECIALISTAS EN MATERIA DE ACCIÓN URBANA

ARTÍCULO 157.- En términos del Artículo 179 de la Ley, la regulación de los especialistas en materia de acción urbana, tiene el objeto de asegurar a la sociedad que, la prestación de sus servicios, reúna los estándares de calidad apegados a las leyes, y reglamentos aplicables.

Toda obra requerirá de un Proyecto Ejecutivo avalado por un Director Responsable en Planeación y Proyecto; de una Licencia de Construcción avalada por un Director Responsable de obra y; en su caso, de los corresponsables; salvo los casos de excepción señalados en este reglamento.

ARTÍCULO 158.- Los especialistas en materia de acción urbana, se registrarán en los términos del presente Reglamento, para cuyos efectos, se conformarán categorías

ARTICULO 159.- Las categorías a que se refiere el Artículo anterior son:

- I.- Director Responsable en Planeación y Proyecto;
 - a).- En Planeación Urbana;
 - b).- En Diseño Urbano;
 - c).- En Diseño Arquitectónico, y
 - d).- En Diseño de Infraestructura y Comunicaciones.
- II.- Director Responsable de Obra;
 - a).- De Edificaciones Tipo 1;
 - b).- De Edificaciones Tipo 2, y
 - c).- De Infraestructura y Comunicaciones, y
- III.- Corresponsable;
 - a).- En Seguridad Estructural, y
 - b).- En Instalaciones.

ARTICULO 160.- Para la regulación del Especialista en Materia de acción urbana se llevará un registro inicial, refrendable cada año.

ARTICULO 161.- Para obtener el registro, o renovación el aspirante, deberá presentar anualmente una solicitud dirigida al titular de la Secretaría, señalando las categorías en las que pretenda obtenerlo acreditar que es miembro activo del Colegio de Profesionistas respectivo y cumplir en cuatro áreas los siguientes requisitos:

- I.- Área de Conocimientos;
 - a).- Título y Cédula Profesional correspondiente, y
 - b).- Registro Profesional estatal expedido por la Dirección de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública de Gobierno del Estado de Hidalgo.
- II.- Área de Experiencia Profesional;
 - a).- Curriculum Vitae y otros documentos que a juicio del Comité, demuestren la experiencia en actividades en la materia, según la categoría que desee obtener.
- III.- Área de Actualización;
 - a).- Constancia de haber cursado el seminario de inicio para los aspirantes de nuevo ingreso , y
 - b).- Constancia de haber acreditado los cursos y conferencias que instrumenten los Colegios de Profesionistas, para el refrendo anual del registro; y
- IV.- Área de Servicio Social Profesional;
 - a).- Constancia anual de haber cumplido con el servicio social profesional, en las modalidades que instrumente el Comité.

ARTÍCULO 162.- El registro lo podrá obtener el Especialista en la Materia, en las categorías establecidas, de acuerdo a su experiencia y profesión, con forme a lo siguiente:

- I.- Director Responsable en Planeación y Proyecto;
 - a).- En Planeación Urbana. Acreditar tres años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Licenciado en Planeación Territorial, Diseñador de Asentamientos Humanos o Urbanista o los profesionistas que acrediten la especialidad con los documentos correspondientes en la materia;
 - b).- En Diseño Urbano. Acreditar tres años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, o Urbanista;
 - c).- En Diseño Arquitectónico, Acreditar tres años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto o Ingeniero Arquitecto, y
 - d).- En Diseño de Infraestructura y Comunicaciones, Acreditar tres años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: Ingeniero Civil, Ingeniero Mecánico Electricista, Ingeniero Mecánico o Ingeniero Electricista., según corresponda.
- II.- Director Responsable de Obra;
 - a).- De Edificaciones Tipo 1. Acreditar tres años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero Constructor Militar;
 - b).- De Edificaciones Tipo 2. Acreditar siete años de experiencia como constructor o Director Responsable Tipo 1 en alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero Constructor Militar, y
 - c).- De Infraestructura y Comunicaciones. Acreditar cinco años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: Ingeniero Civil o Ingeniero Constructor Militar; y
- III.- Corresponsables;
 - a).- En Seguridad Estructural. Acreditar cinco años de experiencia en su especialidad en alguna de las siguientes profesiones: Ingeniero Civil, Ingeniero Arquitecto o Ingeniero Constructor Militar, y

- b).- En Instalaciones. Acreditar cinco años de experiencia en su especialidad en alguna de las siguientes profesiones: Ingeniero Civil, Ingeniero Mecánico Electricista, Ingeniero Mecánico o Ingeniero Electricista.

El registro lo podrá obtener los Arquitectos, Ingenieros Arquitectos o Ingenieros Civiles, podrán obtener registro de una categoría distinta a su profesión, siempre y cuando lo acrediten con estudios de posgrado afines y experiencia comprobable a dicha categoría.

Asimismo, quienes inicien su ejercicio profesional, podrán hacerlo y adquirir la experiencia requerida y comprobarla, con el aval de un Especialista Responsable de Acciones Urbanas, en la materia que pretenda su registro de inicio.

ARTÍCULO 163.- Los Especialistas en Materia de Acción Urbana, cuando se responsabilicen en el ámbito de su categoría de una acción urbana de las señaladas en la Ley tendrán las siguientes funciones:

I.- Director Responsable en Planeación y Proyecto;

- a).- En Planeación Urbana: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, la elaboración de planes y programas de desarrollo urbano, la formulación de las manifestaciones de impacto urbano, la emisión de dictámenes de régimen de propiedad en condominio, así como la supervisión y seguimiento en la ejecución de los dictámenes favorables en la materia;
- b).- En Diseño Urbano: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, el diseño de fraccionamientos y cualquier tipo de espacio urbano;
- c).- En Diseño Arquitectónico: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, el diseño de cualquier edificación o espacios abiertos habitables, y
- d).- En Diseño de Infraestructura y Comunicaciones: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, el diseño de obras hidráulicas, redes de energía eléctrica, redes de telecomunicaciones, así como el diseño de puentes, carreteras y caminos.

Los especialistas en materia responsables de la acción urbana en las categorías b, c y d; deberán suscribir los proyectos que bajo su responsabilidad fueron realizados; tomar a su cargo la coordinación del trabajo interdisciplinario para la realización de un proyecto ejecutivo, vigilando que cumpla con las normas y reglamentos correspondientes; aclarar en planos o en memorias técnicas y en la bitácora de obra, las dudas de proyecto que tenga el Director Responsable Obra, acotar en los planos de proyecto ejecutivo, las áreas de donación que señale la normatividad aplicable y; las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia;

II.- Director Responsable de Obra; y

- a).- De Edificaciones Tipo 1: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, la dirección en la construcción de edificaciones comunes destinadas a viviendas, oficinas y locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales no reservadas al Tipo 2;
- b).- De Edificaciones Tipo 2: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, la dirección en la construcción de cualquier edificación, y le están reservadas aquellas cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, como: hospitales, escuelas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, centrales eléctricas y de telecomunicaciones, estadios, depósitos de sustancias inflamables o tóxicas, museos y edificios que alojen archivos y registros públicos de particular importancia, edificaciones de más de 15 m. de altura o con más de 3,000 m² de área total construida, y otras edificaciones a juicio del Comité, y
- c).- De Infraestructura y Comunicaciones: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, la dirección en la construcción de obras hidráulicas, redes de energía eléctrica, redes de telecomunicaciones, así como en la construcción de puentes, carreteras y caminos.

Los especialistas en materia de acción urbana, en dichas categorías deberán presentar ante la autoridad que corresponda, la solicitud de licencias, permisos o autorizaciones contempladas por las disposiciones reglamentarias entre otras aplicables en la materia; vigilar que la ejecución de la obra, cumplan con lo establecido en los ordenamientos aplicables; comunicar a la autoridad que corresponda de cualquier violación a las disposiciones jurídicas, técnicas o administrativas aplicables; planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública; llevar en la obra un libro de bitácora foliado, el cual se entregará, al finalizar la obra, una copia al propietario o poseedor y otra a la autoridad municipal correspondiente; y

III.- Corresponsable;

- a).- En Estructuras: Se requerirá la responsiva de un corresponsable en Seguridad Estructural, aquellas obras reservadas para la categoría II Tipo B;
- b).- En Instalaciones: Se requerirá la responsiva de un corresponsable en Instalaciones, las siguientes obras: Habitación plurifamiliar de más de 50 viviendas, baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, crematorios, aeropuertos, centrales telegráficas, telefónicas y de comunicación, estaciones de radio y televisión, estaciones repetidoras de comunicación celular e inalámbrica, estudios cinematográficos, industria pesada y mediana; plantas, estaciones y subestaciones eléctricas; estaciones de bombeo, albercas con iluminación subacuática, circos, ferias de cualquier magnitud, estaciones de servicio para el expendio de combustible y carburantes, y
- c).- Transferencia de basura. También lo requerirán las edificaciones que tengan más de 2,000 m2 cubiertos, o más de 15 m. de altura sobre nivel medio de banqueta o más de 250 concurrentes y; toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales, escaleras o rampas electromecánicas.

Además, éstas categorías deberán suscribir los proyectos que bajo su responsabilidad fueron realizados; suscribir conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia de construcción; anotar en la bitácora de obra, las aclaraciones y ajustes, del trabajo profesional bajo su responsabilidad; suscribir la memoria de diseño y los planos del proyecto estructural o de instalaciones y; suscribir el dictamen técnico de seguridad estructural de una edificación.

ARTÍCULO 164.- Las funciones de los Especialistas en la Materia se terminarán:

- I.- En el caso del Director Responsable en Planeación y Proyecto, cuando la ejecución de la obra no corresponda al proyecto ejecutivo que suscribió o cuyas modificaciones no haya avalado por medio de memorias técnicas y en bitácora de obra;
- II.- En el caso del Director Responsable de Obra y corresponsables, cuando ocurra su cambio, suspensión o retiro. En este caso se deberá levantar un acta administrativa ante la Secretaría o en su caso, ante el municipio, asentando en detalle los motivos por los que el Director Responsable de Obra y Corresponsables suspende o retira su responsiva, así como el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por el municipio, el Director Responsable de Obra y Corresponsables y por el propietario o poseedor, la cual se anexará a la bitácora de la obra, y
- III.- Doce meses después de que se de el aviso de terminación de obra y se expida el acta de entrega recepción, sin perjuicio de lo que establezca otros ordenamientos.

La obra no podrá reanudarse cuando la Secretaría o el municipio en su caso, ordene la suspensión de la obra y el Director Responsable de Obra no sea sustituido en forma inmediata.

ARTICULO 165.- La Secretaría aplicará sanciones a los Especialistas en Materia de acción urbana, que determine, en los siguientes casos:

- I.- Suspensión temporal:

- a).- Incumplir con sus obligaciones en los casos en que haya dado su responsiva;
- b).- Incurrir en violaciones a las leyes, acuerdos y demás disposiciones aplicables en la materia;
- c).- Abandonar la obra o proyecto en el que esté participando como Especialista en la Materia y haya emitido su responsiva correspondiente, y
- d).- Actuar como Especialista en materia distinta para la que le fue otorgado el registro.

La Secretaría en el dictamen que emita declarando la suspensión temporal, por incurrir en alguna de las fracciones anteriores determinará el tiempo de la sanción; y

- II.- Suspensión definitiva, con independencia de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal, en los siguientes casos:
 - a).- Obtener la inscripción, proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsos, siempre y cuando, se acredite fehacientemente, con los medios de prueba reconocidos por la Ley;
 - b).- Ser sancionado por tercera ocasión sea sancionado con la suspensión temporal independientemente del motivo que la originó;
 - c).- Ser condenado por la autoridad competente con motivo de su ejercicio profesional, mediante resolución ejecutoria por ilícitos inherentes a su desempeño profesional, y
 - d).- Poner en riesgo la vida de los trabajadores, moradores o de terceros por negligencia en la ejecución de una obra.

El registro no lo otorgará nuevamente la Secretaría al infractor en los casos de suspensión definitiva.

Los especialistas en materia de acción urbana, que hayan sido sancionados, serán boletinados a las autoridades municipales competentes para que éstas procedan conforme al presente Reglamento. Adicionalmente se notificará a la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública de Gobierno del Estado y al Colegio de Profesionistas al que pertenezca el infractor, para los efectos conducentes.

ARTÍCULO 166.- Corresponde a la Secretaría: Implementar los mecanismos idóneos para la debida autorización, operación, administración y control del registro de los Especialistas en la Materia, para lo cual deberá:

- I.- Tener a su cargo los libros de registro de cada una de las categorías y tipos de Especialistas en la Materia;
- II.- Supervisar a través de sus inspectores, las obras en las que participen los Especialistas en la Materia;
- III.- Suspender el registro a los especialistas en la materia de acción urbana, cuando incurran en el incumplimiento que le imponen las leyes y reglamentos en la materia;
- IV.- Expedir las credenciales a los especialistas en materia de acción urbana;
- V.- Expedir las convocatorias en los meses de enero y julio para que los aspirantes a obtener el registro de especialista en la materia de acción urbana, se inscriban en los seminarios correspondientes, y
- VI.- Tener bajo su resguardo los expedientes de cada uno de los solicitantes del registro de especialistas en materia de acción urbana, y los expedientes de los Directores Responsables de Obra que funjan como avales de aquellos que inicien su ejercicio profesional.

CAPÍTULO X DEL COMITÉ DE ADMISIÓN DE ESPECIALISTAS EN MATERIA DE ACCIÓN URBANA

ARTÍCULO 167.- Para dar cumplimiento a lo dispuesto en este Reglamento se creará un Comité de Admisión de Especialistas en la Materia de Acción Urbana, Integrado de la siguiente manera:

- I.- El Titular de la Secretaría de Obras Públicas, Comunicaciones, Transportes y Asentamientos del Gobierno del Estado de Hidalgo, en calidad de Presidente;
- II.- El titular de la Subsecretaria de Asentamientos Humanos Desarrollo Urbano y Ecología, quien se desempeñará como Secretario Técnico;
- III.- El titular de la Dirección General de Asentamientos y Desarrollo Urbano, quien fungirá como Secretario Auxiliar del Comité;
- IV.- El titular de la Dirección General de Profesiones del Estado, quien se desempeñará como Secretario Auxiliar del Comité;
- V.- El Presidente del Colegio de Arquitectos de Hidalgo, A.C, como vocal;
- VI.- El Presidente del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Hidalgo, A.C, como vocal;
- VII.- El Presidente del Colegio de Ingenieros Arquitectos del Estado de Hidalgo, A.C, como vocal, y
- VIII.- El Presidente de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Delegación Hidalgo, como vocal.

Todos los miembros del Comité tendrán voz y voto, teniendo el Presidente, voto de calidad en caso de empate.

Todos los miembros del Comité deben contar con un suplente, que darán a conocer oficialmente en el seno del propio Comité.

Los representantes de los Colegios y Cámara ó sus suplentes, deben tener registro vigente de Especialista de Materia de Acción Urbana.

ARTÍCULO 168.- El Comité tiene las siguientes atribuciones:

- I.- Constatar que los aspirantes a obtener el registro de los especialistas en materia de acción urbana, cumplan con los requisitos establecidos en este Reglamento;
- II.- Admitir con el carácter de especialistas en materia de acción urbana, a las personas físicas que hayan cumplido con los requisitos señalados en la fracción anterior;
- III.- Emitir opinión sobre la actuación de los especialistas en materia de acción urbana cuando le sea solicitada por la Autoridad Administrativa en Obras Publicas de Gobierno del Estado o de un Municipio, según el caso;
- IV.- Vigilar la actuación de los especialistas en materia de acción urbana, durante el proceso de ejecución de las obras para las cuales se haya expedido su responsiva o dictámenes, con el auxilio de las unidades técnico administrativo del Gobierno y de los municipios según sea el caso;
- V.- Avalar semestralmente en los meses de enero y julio, los programas que cada uno de los Colegios de Profesionistas tienen implementados para impartir los cursos de actualización y capacitación tendientes a la obtención del registro inicial, y el refrendo de los especialistas en materia de acción urbana, así como supervisar en cualquier momento el desarrollo de los mismos, y
- VI.- Realizar invitaciones a otro tipo de profesionistas en donde el orden del día lo requiera, teniendo únicamente voz.

ARTÍCULO 169.- El Comité deberá sesionar previa convocatoria del Secretario Técnico cuando menos una vez cada dos meses, efectuando como mínimo cuatro sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que sean necesarias, cuando lo soliciten el Presidente o la mayoría de sus miembros, definiendo por escrito los puntos a tratar.

De cada sesión del Comité, el Secretario Técnico levantará el acta correspondiente que firmará quien presida la sesión y el propio Secretario Técnico, agregándose la lista de asistencia de quienes participaron en la sesión.

Los integrantes del Comité deben designar en forma oficial y darlo a conocer por escrito a su respectivo suplente, que en todo caso deberá contar con facultades para suscribir los acuerdos correspondientes emanados de las sesiones del Comité.

CAPÍTULO XI DE LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

ARTÍCULO 170.- La Secretaría podrá acordar la suspensión de licencias para acciones urbanas en los términos que señala la Ley, cuando así se lo solicite un Municipio, para lo cual se sujetará al siguiente procedimiento:

El Municipio interesado presentará la solicitud respectiva a la Secretaría, que estará conformada por lo siguiente:

- I.- Identificación de la zona que estará sujeta a la medida cautelar;
- II.- Señalar las licencias que estarán sujetas a suspensión;
- III.- Precisión de las causas de utilidad pública que justifiquen la medida;
- IV.- Exposición de las razones técnicas y económicas que justifiquen la medida, y
- V.- Proyecto de decreto de suspensión de licencias, debidamente fundado y motivado con las razones y argumentos a que se refieren las fracciones anteriores.

ARTÍCULO 171.- Recibida la solicitud la Secretaría analizará su contenido y dictaminará, según sea el caso, la procedencia de la solicitud, su corrección, ajuste o precisión, o su improcedencia debidamente justificada, en un plazo de 30 días hábiles a partir de que la solicitud sea ingresada con todos los requisitos a que se refiere el Artículo anterior. El dictamen será notificado personalmente al Municipio interesado.

Tratándose de propuestas de suspensión de licencias impulsadas por la propia Secretaría, se integrará de oficio el expediente con todos los requisitos a que se refiere el Artículo anterior, con base en los cuales emitirá el dictamen correspondiente. Para este efecto, deberá contar con la opinión favorable del municipio donde se propone la suspensión.

ARTÍCULO 172.- Recibida la notificación de los dictámenes procedentes, la Secretaría integrará la versión definitiva del decreto, lo publicará en el Periódico Oficial del Estado y lo inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

CAPÍTULO XII DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

ARTÍCULO 173.- Salvo disposición en contrario, contra las resoluciones previstas en este Reglamento procederá el recurso de reconsideración o el recurso previsto en la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo. El recurso tendrá por objeto que la autoridad emisora, confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido. El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución. El recurso de inconformidad deberá presentarse ante la autoridad que emitió la resolución.

ARTÍCULO 174.- En el escrito de interposición del recurso de reconsideración, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- El órgano administrativo a quien se dirige;
- II.- El nombre del recurrente; y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para oír y recibir notificaciones y documentos;
- III.- Precisar el acto o resolución administrativa que impugna, así como la fecha en que fue notificado de la misma o bien tuvo conocimiento de ésta;
- IV.- La descripción de los hechos, antecedentes de la resolución que se recurre;
- V.- Los agravios que le causan y los argumentos de derecho en contra de la resolución que se recurre, y
- VI.- Las pruebas que se ofrezcan, relacionándolas con los hechos que se mencionen.

ARTÍCULO 175.- Con el recurso de reconsideración se deberán acompañar los siguientes documentos:

- I.- La constancia de notificación del acto impugnado; o la manifestación bajo protesta de decir verdad de la fecha en que tuvo conocimiento de la resolución, y
- II.- Las pruebas que se acompañen.

ARTÍCULO 176.- En caso de que el recurrente no cumpliera con alguno de los requisitos o de presentar los documentos que se señalan en los dos Artículos anteriores, la autoridad que conozca del recurso, deberá prevenirlo por escrito por una vez para que en el término de cinco días hábiles siguientes a la notificación personal subsane la irregularidad. Si transcurrido este plazo el recurrente no desahoga en sus términos la prevención, el recurso se tendrá por no interpuesto.

Si el escrito de interposición del recurso no aparece firmado por el interesado, o por quien debe hacerlo se tendrá por no interpuesto.

ARTÍCULO 177.- El interesado podrá solicitar la suspensión del acto administrativo recurrido en cualquier momento, hasta antes de que se resuelva la inconformidad.

La autoridad deberá acordar, en su caso, el otorgamiento de la suspensión o la denegación de la misma, dentro de los cinco días hábiles siguientes a su solicitud, en el entendido que de no emitir acuerdo expreso al respecto, se entenderá negada la suspensión.

ARTÍCULO 178.- La autoridad al resolver sobre la providencia cautelar, deberá señalar, en su caso, las garantías necesarias para cubrir los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con dichas medidas. En los casos que proceda la suspensión pero pueda ocasionar daños o perjuicios a terceros, el interesado deberá otorgar garantía bastante para reparar el daño e indemnizar los perjuicios que se ocasionen con dicha medida.

ARTÍCULO 179.- No se otorgará la suspensión en aquellos casos en que se cause perjuicio al interés social, se contravengan disposiciones de orden público o se deje sin materia el procedimiento.

ARTÍCULO 180.- La suspensión sólo tendrá como efecto que las cosas se mantengan en el estado en que se encuentran, en tanto se pronuncia la resolución al recurso.

ARTÍCULO 181.- La suspensión podrá revocarse si se modifican las condiciones bajo las cuales se otorgó.

ARTÍCULO 182.- En un término de tres días hábiles, contados a partir de la recepción del recurso, la autoridad deberá proveer sobre la admisión, prevención o desechamiento del recurso, lo cual deberá notificársele al recurrente personalmente. Si se admite el recurso a trámite, deberá señalar en la misma providencia la fecha para la celebración de la audiencia de ley en el recurso. Esta audiencia será única y se verificará dentro de los diez días hábiles subsecuentes.

ARTÍCULO 183.- Se desechará por improcedente el recurso cuando se interponga:

- I.- Contra actos administrativos que sean materia de otro recurso que se encuentre pendiente de resolución y que haya sido promovido por el mismo recurrente por el propio acto impugnado;
- II.- Contra actos que no afecten los intereses legítimos del promovente;
- III.- Contra actos consumados de modo irreparable;
- IV.- Contra actos consentidos expresamente;
- V.- Cuando el recurso sea interpuesto fuera del término previsto por esta Ley, y
- VI.- Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o medio defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

ARTÍCULO 184.- Será sobreseído el recurso cuando:

- I.- El promovente se desista expresamente;
- II.- El interesado fallezca durante el procedimiento, si el acto o resolución impugnados sólo afecta a su persona;
- III.- Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el Artículo anterior;
- IV.- Hayan cesado los efectos del acto impugnado;
- V.- Falte el objeto o materia del acto, y
- VI.- No se probare la existencia del acto impugnado.

ARTÍCULO 185.- La audiencia tendrá por objeto admitir y desahogar las pruebas ofrecidas, así como recibir los alegatos. Se admitirán toda clase de pruebas incluyendo las supervenientes, las que se podrán presentar hasta antes de la celebración de la audiencia, con excepción de la confesional a cargo de la autoridad.

No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo no lo haya hecho.

ARTÍCULO 186.- La autoridad deberá emitir la resolución al recurso, al término de la audiencia de Ley o dentro de los diez días hábiles siguientes a la celebración de ésta.

Si transcurrido el término previsto en este Artículo, el superior jerárquico no dicta resolución expresa al recurso, se entenderá confirmado el acto impugnado.

ARTÍCULO 187.- La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la autoridad competente la facultad de invocar hechos notorios; pero cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto.

La autoridad, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideren violados y examinar en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de 10 días hábiles contados a partir de que se haya dictado dicha resolución.

ARTÍCULO 188.- La autoridad encargada de resolver el recurso podrá:

- I.- Declararlo improcedente o sobreseerlo;
- II.- Confirmar el acto impugnado;
- III.- Declarar la nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo, y
- IV.- Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente; u ordenar la reposición del procedimiento administrativo.

ARTÍCULO 189.- No se podrán anular, revocar o modificar los actos o resoluciones administrativos con argumentos que no haya hecho valer el recurrente.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Las autorizaciones para el aprovechamiento de predios que se encuentren en trámite al entrar en vigor el presente Reglamento, se sujetarán a las disposiciones aplicables al momento de su solicitud, así como las del presente Reglamento siempre que no le causen perjuicio al interesado.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Hidalgo, en la ciudad de Pachuca de Soto, Hidalgo a los once días del mes de mayo del año dos mil nueve.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO**

LIC. MIGUEL ÁNGEL OSORIO CHONG.