

**PRESIDENCIA MUNICIPAL  
PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO.  
HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL  
MUNICIPIO DE PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO.**

**La L.S.C.A. YOLANDA TELLERÍA BELTRÁN**, en mi carácter de Presidenta Municipal de Pachuca de Soto, Hidalgo, a sus habitantes hace saber:

Que el H. Ayuntamiento de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo; on fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 115, 122, 123 y 141 fracción II de la Constitución Política del Estado de Hidalgo; 1, 2, 3, 7, 56 fracción I, inciso a), 69 fracción III inciso a), 70, 71 fracción I incisos d), 72, 189, 190 y 191 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Hidalgo; artículos 1, 2, 3, 6, 7, 9 fracciones II, VII, VIII, IX, XIV, XVI, XIX; 10, 11 fracción III, 12, 14, 56 párrafo primero, 57, 75, 95, 96, 97, 104, 105 fracción IV, 110, 128, 130 y 132 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Pachuca de Soto y demás relativos y aplicables que facultan a los integrantes de la Comisión Permanente de Gobernación, Bandos, Reglamentos y Circulares para emitir el resolutivo correspondiente, sobre aquellas iniciativas presentadas por los integrantes del Ayuntamiento, dentro del ámbito de su competencia, es por lo que ponemos a la consideración de este Cuerpo Colegiado, el presente dictamen.

**RELATORIA**

**PRIMERO.-** Los Integrantes de la Comisión Permente de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, del Ayuntamiento de Pachuca de Soto, le solicitan al El Mtro. Raúl Baños Tinoco, en su calidad de Secretario General Municipal, la inclusión de un punto dentro del orden del día de la Nonagésima Sesión Ordinaria Publica del H. Ayuntamiento de Pachuca de Soto, Hidalgo; con el tema Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforma y adiciona un párrafo al artículo 82 y se adicionan los artículos 82 Bis, 82 Ter y 82 Quater, 103, Bis, 103 Ter, 103 Quater, 103 Quinquies, 103 Sexies, 103 Septies, 103 Octies, 103 Nonies, 103 Decies, del Reglamento de Construcciones del Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo.

**SEGUNDO.-** El Mtro. Raúl Baños Tinoco, propone en la Nonagésima Sesión Ordinaria Pública que dicha solicitud sea turnada a la Comisión Permanente de Gobernación, Bandos, Reglamentos y Circulares para su estudio, análisis y la elaboración del resolutivo correspondiente.

**TERCERO.-** Durante el desarrollo de la Nonagésima Sesión Ordinaria Pública, se aprueba por parte del H. Ayuntamiento de Pachuca de Soto, se envié la solicitud antes referida a la Comisión Permanente de Gobernación, Bandos, Reglamentos y Circulares del Honorable Ayuntamiento de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo.

**CUARTO.-** Una vez turnada la solicitud respectiva la Comisión en comento, procedió a estudiar, analizar y discutir la iniciativa planteada, dentro de la Cuadragésima Sexta Sesión de la Comisión Permanente de Gobernación, Bandos, Reglamentos y Circulares, la cual se expone de la siguiente manera:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**Como primera parte de esta iniciativa, se pretende regularizar las áreas de donación de los fraccionamientos, por lo cual se manifiesta lo siguiente:**

**PRIMERO.-** El crecimiento de los Asentamientos Humanos que se ha dado en los últimos años en la capital del Estado, ha sido de una forma desenfrenada y desproporcionada, debido a una falta de planeación y de observación a la Reglamentación debida, por parte de quienes han tenido que ver en el desarrollo urbano de nuestra ciudad, donde los perjudicados son, por una parte, los ciudadanos que hoy en día no cuentan con los espacios suficientes para su sano esparcimiento, espacios que debieron de haber sido proporcionados por los desarrolladores en turno y que hoy en día no están a su alcance para el uso y disfrute, y por otro lado, también es perjudicado el Municipio, al no poder disponer de sus áreas que le fueron donadas, mayoría de las cuales no tiene acceso a ellas, sin embargo, estas autorizaciones que se han venido dando, han traído consigo un sin número de vicios ocultos como el que hoy en día se hace mención consistente en las áreas de donación a que el Municipio tiene derecho.

**SEGUNDO.-** En la actualidad el Municipio de Pachuca, regula la creación de fraccionamientos mediante su propio Reglamento de Construcciones, sin embargo el actual Reglamento data del 30 de diciembre de 1996,



fecha en que fue publicado en la página del Periódico Oficial del Estado, por lo que es evidente el desfase que se tiene con la realidad que se vive hoy en día.

**TERCERO.-** Por ley, los desarrolladores tienen la obligación de donar al Municipio un porcentaje del espacio de su predio como área de donación cuando pretenden construir un fraccionamiento y se debe prever que ese espacio donado debe de estar en condiciones de ser utilizado para proyectos municipales y/o destinarse a la construcción de instituciones educativas, canchas de usos múltiples, mercados o equipamiento urbano, etc., situación que hoy en día no se puede llevar a cabo porque los predios donados al Municipio se encuentran dentro de los fraccionamientos, mismos que han sido autorizados y que son circulados para permitir únicamente el acceso a sus colonos, por lo que consideramos que dicho acto es privativo y como tal no se encuentra debidamente regulado en la legislación actual, por ende se pretende dar mayor certeza jurídica a las áreas de donación de los fraccionamientos o conjuntos habitacionales, sobre todo los que se encuentran cerrados.

**CUARTO.-** Como se mencionaba en el párrafo anterior, en la realidad actual, en los diversos fraccionamientos que existen en el Municipio de Pachuca, no se les permite el libre acceso a los ciudadanos que pretendan hacer uso de las áreas donadas al municipio y en los que se pudiere edificar entre otras cosas, el equipamiento urbano en beneficio también de los propios colonos del lugar.

**QUINTO.-** Es por lo que la primera parte de esta iniciativa que hoy se expone, consiste en la reforma y adición de un párrafo al artículo 82 y la creación el artículo 82 Bis, 82 Ter y 82 Quater, al actual Reglamento de Construcciones del Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo, es con el fin de darle certeza y seguridad jurídica a las áreas de donación que deben por Ley corresponder al Municipio cuando se crea un fraccionamiento o conjunto habitacional CERRADO, ya que en la actualidad en los diversos fraccionamientos que se han creado en los últimos años, existen espacios de terreno propiedad del Municipio, sin que este tenga libre acceso a ellos.

**Como segunda parte de esta iniciativa, se pretende regularizar la Municipalización de los fraccionamientos, por lo cual se manifiesta lo siguiente:**

**SEXTO.-** La planeación ordenada del desarrollo urbano, como base para la creación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población es considerada como proceso esencial en el desarrollo de una ciudad, es por ello que la reforma que se pretende a la legislación Municipal, se basa en la regulación de la recepción adecuada de los fraccionamientos que se encuentran dentro del Municipio.

Por otro lado se trata de Adecuar el marco normativo municipal el cual data del 30 de diciembre de 1996, con la legislación Estatal vigente en materia recepción de fraccionamientos, recordando un poco que el Municipio de Pachuca en esas fechas no tenía el desarrollo urbano que hoy presenta y que por mucho a sobre pasado la capacidad de la autoridad Municipal para regular su sano crecimiento.

**SEPTIMO.-** Cabe hacer mención que el 30 de diciembre de 1996, fue publicado en la página del Periódico Oficial del Estado, el Reglamento de Construcciones del Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo y que en ese entonces, el Municipio de Pachuca no tenía la facultad de otorgar el uso de suelo y menos aún de recepcionar algún fraccionamiento, motivo por el cual, en el actual reglamento antes referido, no existe un capítulo o articulado específico para la recepción de fraccionamientos, teniéndose que utilizar de manera supletoria la legislación Estatal vigente, sin embargo, al no tenerlo como obligación jurídica Municipal, la aplicación de la supletoriedad se ha dado de manera potestativa o a conveniencia de intereses.

**OCTAVO.-** Motivo por el cual, hoy se pone a consideración de este cuerpo colegiado, diversas adiciones al artículo 103 de nuestro Reglamento de Construcciones, con el fin de adecuar el marco normativo Municipal con el del Estado y así sea una obligación jurídica municipal, la aplicación del mismo al momento de recepcionar fraccionamientos.

**NOVENO.-** Por otro lado se busca que los fraccionamientos que fueron autorizados a partir de diciembre del 2003 y que estén terminados pero no recepcionados por el Municipio, podrán regularizarse dentro del término de 2 años contados al día siguiente de la publicación en el periódico oficial de la presente iniciativa, otorgándoseles las facilidades respectivas, dependiendo en que consista cada una de ellas.

**Derivado de lo anteriormente expuesto se pone a consideración del H. Ayuntamiento la presente iniciativa:**



**DECRETO MUNICIPAL NÚMERO CUARENTA Y OCHO QUE REFORMA Y ADICIONA UN PÁRRAFO AL ARTÍCULO 82 Y SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 82 BIS, 82 TER, 82 QUATER, 103, BIS, 103 TER, 103 QUATER, 103 QUINQUES, 103 SEXIES, 103 SEPTIES, 103 OCTIES, 103 NONIES, 103 DECIES, DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE PACHUCA DE SOTO, HIDALGO, PARA QUEDAR DE LA SIGUIENTE FORMA:**

**Artículo 82.-** El fraccionador cederá gratuitamente al Municipio, parte de la superficie de terreno del fraccionamiento para, áreas verdes y áreas de donación, a fin de que las mismas puedan ser utilizadas para mercados, escuelas y demás sitios de uso o servicio público en la siguiente forma:

I.- ...

II.- ...

...

Las superficies destinadas como áreas de donación (equipamiento) al Municipio, deberán de estar consolidadas de preferencia en una sola fracción en una forma geométrica lo más cercana a un cuadrado, de preferencia al frente y fuera del fraccionamiento o conjunto habitacional, sobre todo cuando estos pretendan ser cerrados, con el fin de que el Municipio tenga libre acceso a ellas, además de que deberán tener una superficie mínima de un mil metros cuadrados cada una, además de que no se aceptarán franjas de terreno con anchura menor a treinta metros que tengan cuando menos en el 50 por ciento de su superficie, las mismas características físicas y topográficas, que el suelo vendible, además de que dichas áreas deberán de ser habilitadas por el desarrollador con guarniciones, andadores o banquetas con facilidades para personas con capacidades diferentes alumbrado público, toma de agua para riego, limpieza y jardinería.

El mantenimiento de dichas áreas de donación estarán a cargo del Municipio.

**Artículo 82 Bis.-** Quienes lleven a cabo acciones urbanas, 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;

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.

**Artículo 82 Ter.-** La Autoridad Municipal podrá revocar las licencias a los fraccionadores, que no hayan respetado la legislación vigente con relación a las áreas de donación, de conformidad con lo establecido por el artículo 162 Bis de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo.

**Artículo 82 Quater.-** El desarrollador está obligado a otorgar y firmar la escritura pública correspondiente en un plazo no mayor a 60 días naturales posteriores al registro de la autorización del fraccionamiento que corresponda, de lo contrario se actuara de conformidad con lo establecido por el artículo 68 del Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo.

**Capítulo IX  
DE LA MUNICIPALIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

**Artículo 103 Bis.-** La Municipalización del Fraccionamiento, es el acto formal mediante el cual se realiza la entrega recepción por parte del fraccionador al Municipio, de los bienes inmuebles, equipamiento e instalaciones destinadas a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento que se encuentra en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Municipio, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios, para la ciudadanía, cumpliendo con lo dispuesto en la ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, su Reglamento, el presente ordenamiento y demás disposiciones jurídicas y reglamentarias aplicables.



El acto jurídico por medio del cual se hace la municipalización, será a través del acta de entrega-recepción, que será firmada por el Presidente Municipal, el Secretario General y por el Síndico Procurador Jurídico, así como por el representante legal o propietario del fraccionamiento y protocolizada ante Notario Público.

Dicha constancia de entrega recepción, podrá ser expedida por el Presidente Municipal a petición del fraccionador o quien tenga facultades legales para hacerlo, una vez que se hayan concluido todos los trámites correspondientes.

**Artículo 103 Ter.-** Mientras un fraccionamiento no sea municipalizado, el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que celebre el fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo.

La entrega recepción del Fraccionamiento no podrá llevarse a cabo hasta en tanto el fraccionador haya dado cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, su Reglamento y el presente Reglamento de Construcciones del Municipio de Pachuca, le ordenen.

**Artículo 103 Quater.-** El Municipio tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento del área de donación, en los términos que establece la normatividad vigente, programando la construcción de escuelas, parques, mercados y demás obras y servicios públicos y sociales, para beneficio de los pobladores del fraccionamiento o del público en general.

**Artículo 103 Quinquies.-** Toda recepción de obra deberá ser acompañada de la inspección al fraccionamiento para verificar el cumplimiento de los requisitos urbanos señalados en el presente ordenamiento u otros que hayan sido aplicados de manera supletoria.

Cuando el o los encargados de verificar el estado del proyecto para su eventual recepción detecten que no se cumplen satisfactoriamente con las obras de urbanización estipuladas en la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, su Reglamento o el presente ordenamiento, le notificarán en el mismo instante al propietario o representante de la obra, de cada una de las irregularidades que se encuentren, levantándose constancia por medio del dictamen técnico correspondiente, indicándole los trabajos u obras y el tiempo que el desarrollador debe cumplir para poder continuar con el trámite de recepción del fraccionamiento.

La inspección que se realice, será con la participación de personal de la Secretaría de Obras Públicas Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad, de la Contraloría Municipal y del desarrollador, (persona física o moral, entendiéndose a estos como propietario o representante legal, según sea el caso).

La dependencia, a su vez, notificará dentro de los cinco días hábiles posteriores al propietario o representante legal o responsable de la obra, a fin de que emprenda las reparaciones o adecuaciones necesarias, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera hacerse acreedor;

De cada inspección se levantarán los dictámenes técnicos correspondientes, en los que se determinará lo siguiente:

I.- El estado físico de las obras de urbanización;

II.- Las reposiciones y reparaciones a realizar, en caso de que existieran a efecto de que proceda la entrega-recepción definitiva; y

III.- Las incidencias y reparaciones que se hubieran realizado durante el periodo de construcción.

Los dictámenes técnicos a que se refiere el presente artículo, tendrán por objetivo verificar que el fraccionador o promovente, haya cumplido con todas las obligaciones que le señala el presente reglamento o de manera supletoria las leyes en la materia y ejecutado las obras de urbanización, conforme al proyecto definitivo del fraccionamiento o condominio autorizado.



**Artículo 103 Sexies.-** Una vez que se han cubierto las irregularidades por parte de fraccionador, la Secretaría de Obras Públicas Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad, ordenara una visita final, en la que se dará cuenta de que se han satisfecho las mismas y tendrá un lapso de quince días hábiles para la expedición de la Constancia Municipal de terminación de las obras de infraestructura, con el fin de que proceda a la municipalización correspondiente.

**Artículo 103 Septies.-** El proceso de municipalización sólo será procedente a solicitud del propietario o representante legal, cuando demuestre que se cuenta con:

I.- La Constancia Municipal de Terminación de las Obras de Infraestructura, que incluya, en su caso, la conclusión de las obras de adaptación y mitigación; para el caso de que la misma se hubiere otorgado en forma parcial por las etapas del fraccionamiento, se deberá de contar con cada una de ellas y no será necesario la expedición de una global;

II.- El comprobante de las garantías por vicios ocultos;

III.- La documentación que acredite la entrega a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de la red de distribución de agua potable, y de la red de drenaje sanitario;

IV.- La documentación que acredite la entrega a la Comisión Federal de Electricidad de la red de distribución de energía eléctrica; y

V.- Pago de derechos por la expedición de la constancia de municipalización.

El Municipio contará con un plazo de veinte días hábiles para autorizar o rechazar la solicitud de municipalización, en el caso de que no fuere aprobada la recepción por la autoridad, ésta razonará si el faltante de obra se refiere a problemas menores o mayores que impidan el funcionamiento y la buena marcha del fraccionamiento, transcurrido dicho plazo, se presumirá que el Municipio acepta la municipalización de las obras del fraccionamiento de que se trate;

Con el fin de poder entregar la obra bajo supuestos de problemas menores, y a petición del promotor, éste podrá garantizar por medio de la fianza o caución para la terminación o corrección de la obra; misma que será cancelada al cumplimiento de las obras relativas al fraccionamiento;

La constancia de municipalización será otorgada por la misma autoridad que expidió la autorización de fraccionamiento y el fraccionador tendrá un plazo de 20 días hábiles para protocolizarla ante notario público, en caso contrario perderá su vigencia, además de que dicha municipalización deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

**Artículo 103 Octies.-** Una vez aprobada la municipalización, el Municipio contará con treinta días hábiles para realizar asambleas informativas con los propietarios y arrendatarios que hubiere en el área municipalizada para explicar el proceso y resolver las dudas que pudieran presentarse, así mismo contara con 30 días hábiles para aprobar en sesión la municipalización correspondiente.

**Artículo 103 Nonies.-** Para que se otorgue la constancia de municipalización o en su caso proceda la afirmativa ficta de municipalización, el promovente deberá haber realizado el pago de derechos que en su caso genere.

**Artículo 103 Decies.-** Se procederá a la cancelación de la garantía otorgada, quedando el fraccionador liberado de toda responsabilidad, en cuanto a la prestación de los servicios respectivos, una vez que se hayan transcurrido dos años, contados a partir de la fecha en que las autoridades competentes, dictaminaron que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas por el presente ordenamiento.

Mientras no se cumpla con el supuesto antes previsto, el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes así como a mantener vigente la garantía otorgada.





**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** La presente iniciativa entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

**SEGUNDO.-** Con relación a la Municipalización, los fraccionamientos que fueron autorizados a partir de diciembre del 2003 y que estén terminados pero no recepcionados por el Municipio, podrán regularizarse dentro del término de 2 años contados al día siguiente de la publicación en el periódico oficial de la presente iniciativa.

**TERCERO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente iniciativa.

**Derivado de lo anterior, los integrantes de la Comisión Permanente de Gobernación, Bandos, Reglamentos y Circulares llegan a los siguientes acuerdos:**

**ACUERDOS**

**PRIMERO.-** La Comisión Permanente de Gobernación, Bandos, Reglamentos y Circulares del Honorable Ayuntamiento de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, es competentes para recibir, analizar, estudiar y dictaminar respecto a la Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforma y adiciona un párrafo al artículo 82 y se adicionan los artículos 82 Bis, 82 Ter y 82 Quater, 103, Bis, 103 Ter, 103 Quater, 103 Quinquies, 103 Sexies, 103 Septies, 103 Octies, 103 Nonies, 103 Decies, del Reglamento de Construcciones del Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo.

**SEGUNDO.- Se aprueba por unanimidad de votos,** la solicitud presentada por los Integrantes de la Comisión Permente de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, del Ayuntamiento de Pachuca de Soto, con el tema antes referido.

**TECERO.-** Se somete a la consideración del Honorable Ayuntamiento de Pachuca de Soto el presente Dictamen, por lo que en caso de ser aprobado, remítase al Oficial mayor para que realice los trámites pertinentes para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo y en la gaceta municipal.

**CUARTO.-** El Presente decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

Dado en el Salón de Sesiones de la Presidencia Municipal de Pachuca Soto, Estado de Hidalgo, en la Cuadragésima Octava Sesión Extraordinaria Pública al 01 día del mes de julio del año dos mil veinte.

En uso de las facultades que me confiere el Artículo 144, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Hidalgo y el Artículo 60, fracción I inciso a), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Hidalgo; tengo a bien ordenar la promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo del presente Decreto, para su debido cumplimiento.

**LA PRESIDENTA DEL H. AYUNTAMIENTO**

C. YOLANDA TELLERÍA BELTRÁN  
RÚBRICA

Con fundamento y en uso de las facultades que me son conferidas por lo dispuesto en la fracción V del artículo 98 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Hidalgo, tengo a bien refrendar el presente Decreto.

**EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**

C. RAÚL BAÑOS TINOCO  
RÚBRICA

Derechos Enterados. 07-08-2020

