

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

**El C. Sergio Edgar Baños Rubio**, en mi carácter de Presidente Municipal de Pachuca de Soto, Hidalgo, a sus habitantes hace saber:

Que el H. Ayuntamiento de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos, 115, 116, 122, 123, 141, fracción I, II, XVII, inciso d), inciso f), 142, 143, 144, fracción I, III, 146, fracción I, II, III y IV de la Constitución Política del Estado de Hidalgo; los artículos 1, 2, 3, 6 fracción I, II, III y VIII, 16, 26 BIS, 29, 45, párrafo primero, 47, 51, 53, 56, fracción I, inciso a), b), c) y d), 69, fracción I, II, III, inciso a), V, VII y IX, 70 y 71, fracción I, inciso d) y e), 72, 189 y 191 de la Ley Orgánica Municipal; los artículos 1, 3, 4, 6, 7, párrafo primero, y párrafo segundo, 9, fracción I, II, VII, VIII, IX, XIII, XIV y XVI, 10, 11, fracción I, II, inciso a), III, 12, 13, inciso a), 14, 19, 20, fracción I, II, 21, 56, párrafo primero, 57, fracción II, 60, 66, 74 fracción I, 75, 76, 77, 78, 83, 84, 95, 96, 97, 99, 100, 104, 105, fracción IV, V, 110, 111, 126, 127, 128, 130, 132 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Pachuca de Soto, Hidalgo, y demás disposiciones correlativas aplicables al presente documento, se informa lo siguiente:

**ANTECEDENTES**

El Municipio de Pachuca de Soto siendo la capital del Estado de Hidalgo representa el núcleo de la zona metropolitana, por lo que se constituye como la conurbación más densa y poblada del Estado.

Por lo tanto, Pachuca requiere ejercer su liderazgo en el ámbito regional y metropolitano, por lo que resulta indispensable la actualización del Reglamento de Construcciones para que sea adecuado a las problemáticas actuales y permita al municipio posicionarse en temas de urbanización y sustentabilidad.

La actualización de la reglamentación permitirá facilitar la aplicación de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, convirtiéndolo en un instrumento idóneo que se apegue a las condiciones reales y necesidades presentes, permitiendo un futuro desarrollo, que genere certeza y equidad a la población que directamente se relaciona o afecta con la aplicación de estas medidas.

Su actualización pretende regular de una manera más ágil la gestión urbana en el municipio por medio de clara operatividad de la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad a través de sus diferentes Direcciones.

El actual reglamento de Construcciones en el Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo fue publicado en el Periódico Oficial el 30 de diciembre de 1996, lo que representa, que durante más de dos décadas no ha sufrido actualización alguna, sin embargo tuvo una reforma publicada el 12 de agosto de 2020, en la cual se pretende regularizar la municipalización de los fraccionamientos; motivo por el cual en algunos casos la normatividad no se apega a las nuevas técnicas de construcción que día a día sufren cambios significativos, además del manejo y autorización de energías alternativas en la edificación; así como, el adecuado manejo de aguas pluviales.

Para fortalecer el alcance de una mejor gobernanza urbana y asegurar una perspectiva de futuro; es impostergable la actualización de instrumentación en la materia. Afrontando los desafíos que representan una inminente urbanización a nivel municipal, con un esquema de ocupación territorial disperso, expansivo, y resiliente, adoptando orientaciones de desarrollo urbano y territorial planificadas, sostenidas e integradas, con respeto al fortalecimiento económico y al medio ambiente, con medidas ante el cambio climático que optimicen la dimensión espacial y hagan eficientes los recursos y la infraestructura del Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo.

**CONSIDERANDOS**

**Primero.-** Que de conformidad a las facultades establecidas en el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 115, 141 en su fracción II de la Constitución Política del Estado de Hidalgo, así como en los Artículos 7, 28 y 59 fracción I inciso b) y 117 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Hidalgo, la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad del Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo, tiene a bien proponer a este H. Ayuntamiento de Pachuca, para su análisis, discusión y en su caso



aprobación del Reglamento de construcciones y acciones urbanas del municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo con carácter público, obligatorio y de observancia general.

**Segundo.-** Que es de interés público que toda nueva construcción, sistema, acción urbana, reparación mayor o uso de suelo general y de impacto significativo que se efectúe en el Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo, cumpla con la normatividad actualizada de forma clara y precisa, acorde con los lineamientos y estándares nacionales e internacionales, a partir de la definición de un marco estratégico de política pública e implicación ciudadana para la implementación de un sistema eficiente y permanente de resiliencia urbana.

**Tercero.** - Es imperativo y urgente la implementación de acciones vinculadas a los retos actuales para mejorar las capacidades locales de planificación urbana y territorial, promoviendo y definiendo la creación de espacios públicos accesibles y de calidad para lograr la implementación e inclusión de acciones de equidad de género, de personas de todas las edades y personas con discapacidad.

**Cuarto.** - Que el ordenamiento urbano debe concebirse como un instrumento para alcanzar mejores condiciones de vida de la población, y, por ende, "el orden deseado", generando y fortaleciendo los procesos de desarrollo sustentable a partir de la relación entre naturaleza y sociedad.

**Quinto.** - Que los ordenamientos jurídicos que regulan la edificación de la vivienda, fraccionamientos y conjuntos habitacionales en condominio, deben ofrecer y garantizar seguridad, armonía social, calidad, confiabilidad a sus moradores, encontrarse actualizados y alineados con los instrumentos técnicos y normativos relacionados en materia de planificación urbanística, procedimientos constructivos, protección del medio ambiente, y políticas públicas inclusivas y equitativas.

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y ACCIONES URBANAS DEL MUNICIPIO DE PACHUCA DE SOTO, HIDALGO

### TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO I.- ÚNICO

**Artículo 1.** Las disposiciones del presente Reglamento, son de orden público y de interés general, su observancia y cumplimiento son de carácter obligatorio dentro del territorio del Municipio de Pachuca de Soto y tienen por objeto establecer los lineamientos a los que deben sujetarse las personas físicas o morales, así como las instituciones públicas o privadas, en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial; además de establecer las modalidades y limitaciones al uso y destino, conservación, construcción, instalación, modificación, demolición, subdivisión, fusión, fraccionamiento y/o cualquier acción urbana en el Municipio.

**Artículo 2.** Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. **Acción urbana.-** El proceso de aprovechamiento, acondicionamiento y utilización del territorio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento y servicios, así como, por el fraccionamiento, urbanización, fusión, subdivisión, lotificación, relotificación, edificación, cambio de régimen a propiedad en condominio u otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo;
- II. **Ayuntamiento.-** El Ayuntamiento de Pachuca de Soto como órgano de gobierno municipal;
- III. **Construcción.-** La edificación, ampliación, remodelación, modificación, excavación, reparación o demolición de elementos fijos en predios e infraestructura, es decir, todas las características artificiales que modifiquen la superficie del suelo;
- IV. **Corresponsable.-** La persona física con registro ante la Secretaría de Infraestructura Pública y Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Hidalgo que acredite su profesionalización en las diversas categorías de especialización en materia de acciones urbanas, que brinda apoyo técnico al Director Responsable y junto con él asume la responsiva de acuerdo al ámbito de su intervención.
- V. **Dirección de Desarrollo Urbano.-** La Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría;
- VI. **Dirección de Obras Públicas.-** La Dirección de Obras Públicas de la Secretaría;
- VII. **Dirección de Estudios y Proyectos.-** La Dirección de Estudios y Proyectos de la Secretaría;
- VIII. **Dirección de Centro Histórico.-** La Dirección de Centro Histórico de la Secretaría;
- IX. **Dirección de Movilidad.-** La Dirección de Movilidad de la Secretaría;



- X. **Dirección Administrativa.**- La Dirección Administrativa de la Secretaría;
- XI. **Dirección de Vivienda.**- La Dirección de Vivienda de la Secretaría;
- XII. **Director Responsable.**-La persona física con registro ante autoridad competente, que responde ante las instancias Estatal y Municipal, así como a los particulares promoventes, del cumplimiento de este Reglamento y las disposiciones normativas aplicables en materia de acciones urbanas.
- XIII. **Director Responsable de Obra.**- D. R. O. El Director Responsable encargado de la dirección, vigilancia y supervisión de la ejecución de la obra en cada una de sus etapas;
- XIV. **Director Responsable de Proyecto.**- El Director Responsable que elabora el proyecto ejecutivo de construcciones o acciones urbanas obligado a verificar el cumplimiento de las normas en su integración;
- XV. **Director Responsable y Corresponsable.**- D.R. y C. Profesionista con registro y acreditación en términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo y su Reglamento, que puede fungir como Director Responsable en términos de este Reglamento;
- XVI. **Equipamiento urbano.**- El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario urbano, de propiedad pública o privada, utilizados para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;
- XVII. **Espacios Públicos Abiertos.**- Parques, plazas, unidades deportivas, gimnasios, domos, áreas verdes, jardines, kioscos y en general toda área, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;
- XVIII. **Fraccionador o Desarrollador.**- Persona física o moral, que de manera individual o colectiva, secciona o divide un terreno para fines urbanos, responsable ante la Secretaría del cumplimiento a las disposiciones de este Reglamento y las demás en materia de desarrollo urbano;
- XIX. **Inspección.**- La visita que realiza personal de la Secretaría para efectos de verificar o supervisar los trabajos o acciones que se realizan en el Municipio en materia de obra y desarrollo urbano;
- XX. **I.M.I.P.**- El Instituto Municipal de Investigación y Planeación del Municipio de Pachuca de Soto;
- XXI. **Ley de Ingresos.**- La Ley de Ingresos para el Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo;
- XXII. **Ley Orgánica.**- Ley Orgánica Municipal para el Estado de Hidalgo;
- XXIII. **Ley.**- Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo;
- XXIV. **Municipio.**- El Municipio de Pachuca de Soto;
- XXV. **Nomenclatura.**- La denominación o nombre específico que se asigne a las vías públicas y espacios abiertos públicos;
- XXVI. **Planes y Programas.**- A los planes municipal y estatal de desarrollo, en conjunto con los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial estatal, de zonas conurbadas y zonas metropolitanas, regionales, municipal, de los centros de población, parciales o sectoriales, que rijan para el territorio del Municipio;
- XXVII. **Planificación.**- Toda actividad que se proponga proyectar, estudiar y resolver técnicamente los problemas relacionados con el desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial del municipio, a fin de que existan las condiciones necesarias de salubridad, seguridad, comodidad y estética;
- XXVIII. **Predio.**- El inmueble ubicado dentro de la circunscripción municipal;
- XXIX. **Reglamento.**- El Reglamento de Construcciones y Acciones Urbanas para el Municipio de Pachuca de Soto;
- XXX. **Secretaría.**- La Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad del Municipio de Pachuca de Soto;
- XXXI. **UMA.**- Unidad de Medida y Actualización;
- XXXII. **Vía Pública.**- Todo espacio de dominio público y uso común, que por disposición de la autoridad se encuentra destinada al libre y expedito tránsito, inembargable, inalienable e imprescriptible;
- XXXIII. **Zonificación.**- Determinación de usos de suelo, densidades y destinos.

**Artículo 3.** La aplicación y vigilancia al exacto cumplimiento a las disposiciones de este ordenamiento corresponderá a:

- I. La Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad del Municipio de Pachuca de Soto;
- II. Las Direcciones de esta Secretaría; y
- III. A los demás servidores públicos que se señalen en este Reglamento, de acuerdo a las facultades y atribuciones que les corresponda según la legislación vigente.



En caso de que se modifique su denominación, será competente aquella autoridad municipal que, acorde a la organización de la administración pública, se encuentre facultada para la atención y vigilancia de las acciones urbanas en el municipio.

**Artículo 4.** Son facultades y atribuciones de la Secretaría, además de las consignadas en el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de Pachuca de Soto Hidalgo vigente, las siguientes:

- I. Realizar visitas de inspección a los predios, construcciones, instalaciones y edificaciones en proceso para verificar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento;
- II. Imponer las sanciones correspondientes a las que se hagan acreedores los propietarios, poseedores y/o Directores Responsables de conformidad al presente Reglamento;
- III. Resolver los recursos de revocación en contra de las resoluciones emitidas por la Secretaría o sus direcciones que fueran impugnadas por el promovente, con la intervención del área general jurídica del municipio;
- IV. Fijar las restricciones a que deberán sujetarse los predios, construcciones, edificaciones, instalaciones y los demás elementos localizados en zonas de patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, de acuerdo con las Leyes Federales y Estatales sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, que resulten aplicables;
- V. Ejecutar a costa de los propietarios y/o responsables, las obras que se les hubiere ordenado realizar y que en rebeldía estos no hayan llevado a cabo;
- VI. Ordenar mediante acuerdo debidamente fundado y motivado, la suspensión y/o clausura de construcciones, instalaciones y edificaciones en ejecución o terminadas, la desocupación de la misma, así como, las medidas de mitigación en los casos previstos por este Reglamento;
- VII. Expedir, denegar o invalidar las autorizaciones, Licencias y permisos de las acciones urbanas reguladas en el presente reglamento, en los términos de las leyes y ordenamientos reglamentarios;
- VIII. Expedir, modificar o invalidar cuando fuere necesario, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento de este reglamento;
- IX. Vigilar y autorizar o denegar licencias o permisos de construcciones o instalaciones en relación de la imagen urbana;
- X. Intervenir, en coordinación con las autoridades federales, estatales y municipales, en la regularización de los asentamientos y, en su caso, emitir las sanciones que correspondan;
- XI. Emitir, denegar o invalidar Constancias de alineamiento, número oficial, de no afectación, de verificación de medidas o trazos, y en general de las Constancias de situaciones relacionadas con el desarrollo urbano e imagen urbana.

**Artículo 5.** Son facultades y atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano, además de las consignadas en el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de Pachuca de Soto, Hidalgo vigente, las siguientes:

- I. Diseñar y conducir las políticas que permitan promover el ordenamiento territorial regulado del Municipio;
- II. Promover y vigilar que el desarrollo urbano del municipio se lleve a cabo bajo criterios de sustentabilidad, promoviendo infraestructura que responda a los requerimientos de la ciudadanía;
- III. Establecer las políticas de crecimiento y desarrollo de la zona urbana, así como para el establecimiento de reservas territoriales;
- IV. Vigilar el cumplimiento de las normas técnicas en materia de desarrollo urbano y construcciones, así como las condiciones o restricciones impuestas y medidas de mitigación que resulten de los estudios de impacto urbano y vial, de impacto social y demás estudios y dictámenes presentados en los trámites de su conocimiento;
- V. Promover la construcción de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano;
- VI. Participar en el diseño de proyectos tendientes a lograr el crecimiento armónico y congruente de la ciudad;
- VII. Verificar el cumplimiento de la normatividad y reglamentación en el desarrollo de fraccionamientos, de subdivisiones y de los asentamientos humanos para su aprobación y autorización;
- VIII. Diseñar y someter a consideración del Titular de la Dependencia, políticas y normas específicas de uso del suelo, para la regularización de la tenencia de la tierra;
- IX. Verificar el cumplimiento de los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como, las disposiciones legales que en materia apliquen para la autorización de uso de suelo dentro del municipio;



- X. Promover el establecimiento de reservas territoriales en conjunto con la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable;
- XI. Autorizar y expedir los permisos, autorizaciones y licencias de las acciones urbanas, en las diferentes modalidades que señala la normatividad aplicable en la materia;
- XII. Diseñar los mecanismos que permitan la asignación de los números oficiales sobre avenidas y calles;
- XIII. Autorizar las constancias y licencias de uso de suelo en las diferentes zonas del Municipio;
- XIV. Supervisar el cumplimiento de la normatividad municipal en materia de espectaculares y anuncios e imagen urbana, aplicando los procedimientos que corresponda según cada caso;
- XV. Supervisar y vigilar que, en la construcción de fraccionamientos, se cumplan con las obligaciones, condiciones y restricciones señalados en la respectiva autorización;
- XVI. Las demás que le asigne su superior jerárquico y los ordenamientos legales aplicables a su área de competencia.

**Artículo 6.** Son facultades y atribuciones de la Dirección de Obras Públicas, además de las consignadas en el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de Pachuca de Soto Hidalgo vigente, las siguientes:

- I. Coordinar y controlar la ejecución de Obra Pública derivada de los diversos programas a cargo de la Dependencia;
- II. Supervisar el avance físico, las especificaciones, materiales y tiempos conforme a lo estipulado en los proyectos y lo comprometido por el contratista hasta realizar el cierre físico y administrativo de las obras públicas que se ejecutan en el Municipio;
- III. Vigilar que la Obra Pública cumpla con los requisitos de seguridad, observando las normas de construcción y términos establecidos, en coordinación con las dependencias Federales y Estatales en los programas que se tenga correlación;
- IV. Vigilar el cumplimiento de los contratos de Obra Pública;
- V. Dar seguimiento a todo el proceso técnico y administrativo durante su ejecución;
- VI. Administrar, inventariar y dar mantenimiento apropiado a la maquinaria y equipo de trabajo a su encargo;
- VII. Dictaminar, en su caso la rescisión de contratos, cambio de metas, precios extraordinarios y volúmenes excedentes, así como la notificación en monto y/o plazo de contratos de la obra pública;
- VIII. Las demás que le asigne su superior jerárquico y los ordenamientos legales aplicables a su área de competencia.

**Artículo 7.** Son facultades y atribuciones de la Dirección de Vivienda, además de las consignadas en el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de Pachuca de Soto Hidalgo vigente, las siguientes:

- I. Proponer a la o el Titular de la Dependencia, políticas, programas y acciones que fomenten el desarrollo de vivienda a favor de grupos marginados;
- II. Establecer mecanismos que permitan identificar programas y acciones de los otros niveles de gobierno en materia de vivienda que sean susceptibles de ser aplicados en el Municipio, en beneficio de la población;
- III. Participar en la promoción y realización de los programas de uso de suelo y vivienda, preferentemente para la población de escasos recursos y coordinar su gestión y ejecución;
- IV. Elaborar planes en materia de vivienda de acuerdo a las características socioeconómicas de la población para la implementación y ejecución de programas enfocados a la construcción y remodelación de vivienda;
- V. Investigar modelos habitacionales y sistemas de construcción exitosos en otros estados y Municipios. aprovechando la experiencia y en su caso adaptación para elaborar propuestas que permitan el desarrollo de vivienda en el Municipio;
- VI. Diseñar los mecanismos para brindar asistencia técnica integral de los aspectos sociales, legales, técnico-constructivos, económico-financieros y urbanísticos del Municipio en materia de vivienda, hábitat, infraestructura social y de equipamiento a espacios públicos;
- VII. Supervisar la gestión de obras y programas, orientando la solución de los problemas en materia de vivienda de los habitantes del Municipio;
- VIII. Proponer de acuerdo a los lineamientos vigentes la formulación, de acciones, programas y políticas de acceso a la vivienda para la población del municipio en situaciones de vulnerabilidad;
- IX. Gestionar y someter a consideración de la o el Titular de la Dependencia, la celebración de convenios o contratos con personas o entidades públicas o privadas, con el fin de promover el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social;
- X. Promover la participación del Municipio en los programas federales y estatales en materia de vivienda;
- XI. Coordinar la asesoría y promoción de los diferentes programas con que se cuente a nivel Municipal para la atención de las necesidades de vivienda, facilitando la información para su acceso entre la población;



- XII. Vigilar, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano, que dentro del territorio municipal y su zona metropolitana no se proliferen los asentamientos irregulares;
- XIII. Coordinar la gestión los recursos para llevar a cabo los programas de vivienda social en el Municipio entre las dependencias federales, estatales y particulares que cuenten con programas, fideicomisos y fundaciones;
- XIV. Promover la elaboración de proyectos integrales de vivienda social de acuerdo al entorno en que serán desarrollados;
- XV. Revisar y validar el estudio de impacto social en proyectos de obra de impacto significativo, acorde a los criterios y lineamientos que determine la Dirección de Desarrollo Urbano en coordinación con el Instituto Municipal de Investigación y Planeación;
- XVI. Ejecutar las estrategias y lineamientos que faciliten y fomenten la participación ciudadana en los asuntos de obra pública;
- XVII. Recibir, atender y remitir las peticiones que formule la ciudadanía apoyando a las direcciones de la Secretaría;
- XVIII. Recibir, atender, orientar a los Ciudadanos que residan dentro del municipio de los diferentes barrios, colonias y fraccionamientos del Municipio;
- XIX. Propiciar que las actividades de la ciudadanía y los diversos órganos o asociaciones se desarrollen dentro del marco legal establecido;
- XX. Crear procedimientos para fomentar y canalizar la participación de la ciudadanía y las diversas instituciones, órganos o asociaciones;
- XXI. Crear y mantener abiertos canales de comunicación con la Ciudadanía de Colaboración Municipal de los diferentes barrios, colonias y fraccionamientos del Municipio;
- XXII. Ejecutar las acciones de la Administración Pública del Municipio en materia de participación ciudadana y
- XXIII. Las demás que le asigne su superior jerárquico y los ordenamientos legales aplicables a su área de competencia.

**Artículo 8.** Son facultades y atribuciones de la Dirección de Centro Histórico, además de las ya consignadas en el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de Pachuca de Soto Hidalgo vigente, las siguientes:

- I. Establecer los mecanismos de supervisión que permitan la aplicación de la Ley sobre Protección y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Pachuca de Soto, Hidalgo;
- II. Opinar sobre los permisos de uso de suelo y licencias de construcción que se otorgan para obras en el Centro Histórico, analizando el impacto de estos en la imagen urbana de este perímetro;
- III. Diseñar estudios para establecer la regulación de construcciones el perímetro del Centro Histórico, en cumplimiento de la Ley sobre Protección y Conservación del Centro Histórico y del Patrimonio Cultural de la Ciudad de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo;
- IV. Coordinar la supervisión de obras y acciones dentro del perímetro del Centro Histórico del Municipio verificando el cumplimiento de lo estipulado en la normatividad en la materia;
- V. Promover la instrumentación de sanciones para su aplicación, cuando se detecten omisiones en las construcciones que se realizan en el perímetro del Centro Histórico;
- VI. Diseñar y proponer a la o el Titular de la Dependencia, estrategias que promuevan la participación ciudadana, empresarial e institucional en el desarrollo de proyectos de obra para el mejoramiento y conservación del Centro Histórico;
- VII. Coordinar la elaboración del inventario turístico, comercial e inmobiliario municipal, en el perímetro del Centro Histórico en coordinación con la Dirección de Turismo Municipal;
- VIII. Coordinar ante las instancias correspondientes, la regulación de construcciones en el perímetro e inmuebles del Centro Histórico del Municipio;
- IX. Coordinar a los inspectores encargados de vigilar e inspeccionar las edificaciones y las obras en proceso o terminadas del Centro Histórico;
- X. Identificar y someter a consideración de la o el Titular de la Dependencia, zonas, sitios y edificaciones que constituyan un testimonio valioso de la historia y de la cultura del Municipio;
- XI. Integrar el programa de mantenimiento de zonas y sitios históricos del Municipio;
- XII. Identificar y promover la integración y desarrollo de productos y programas sustentables del Centro Histórico;
- XIII. Contribuir en la integración y trámite de los expedientes a través de los cuales se apliquen las sanciones en los términos previstos en la Ley sobre Protección y Conservación del Centro Histórico y del Patrimonio Cultural de la Ciudad de Pachuca de Soto Hidalgo;
- XIV. Asistir a reuniones relacionadas con el Desarrollo Urbano;



- XV. Promover la construcción y reparación de infraestructura, así como de equipamiento urbano, que determine indispensable para la conservación y mantenimiento dentro del perímetro del Centro Histórico y su zona de amortiguamiento;
- XVI. Proponer un plan de ejecución de obras tendientes a la regeneración de inmuebles deteriorados que se detecten en el Centro Histórico, promoviendo la participación de las asociaciones públicas y privadas en su rescate y restauración;
- XVII. Planear recorridos periódicos para verificar la forma y condiciones en que se prestan los servicios públicos, así como el estado en que se encuentren los sitios, obras e instalaciones del perímetro del Centro Histórico y
- XVIII. Las demás que le asigne su superior jerárquico y los ordenamientos legales aplicables a su área de competencia.

**Artículo 9.** Son facultades y atribuciones de la Dirección de Estudios y Proyectos, además de las consignadas en el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de Pachuca de Soto Hidalgo vigente, las siguientes:

- I. Dirigir la integración de propuestas de obra para la atención de las peticiones ciudadanas de obras e infraestructura;
- II. Generar dictamen técnico de seguridad estructural, que le sea requerido; podrá solicitar el apoyo y/o coordinación con los colegios de profesionistas en la materia;
- III. Intervenir en la programación de acciones y obras a cargo de la Secretaría;
- IV. Gestión e integración de expedientes técnicos de los proyectos generados para obra pública y supervisar que cumplan los requisitos que señalan las reglas de operación de cada dependencia y programa en particular de los diferentes órdenes de gobierno;
- V. Instruir la realización de los levantamientos topográficos para la integración de proyectos y/o a solicitud de las áreas de la Secretaría;
- VI. Revisar y validar proyectos para obras públicas y privadas, enfocados a la infraestructura pluvial, así como los estudios que los integren y en el caso de ser necesario, ordenar las medidas de mitigación y establecer restricciones para su ejecución, además de supervisar, vigilar y recibir las obras respectivas;
- VII. Evaluar y cuantificar los daños que se causen a la Infraestructura Urbana del Municipio;
- VIII. Emitir la opinión técnica respecto del estado de los bienes inmuebles públicos y privados que por cuestiones de daño o deterioro sean solicitados por la Dirección de Protección Civil Municipal u otras instancias;
- IX. Intervenir en la elaboración de estudios y opiniones técnicas del Plan Municipal de Desarrollo, Atlas de Riesgos, Zonas de Resiliencia y Atención Prioritaria sobre Obra Pública y Asentamientos Humanos;
- X. Auxiliar a las diferentes áreas de la Secretaría en el diseño de proyectos de obra pública en el Municipio;
- XI. Revisar y validar estudios de impacto vial y urbano conforme a los criterios y lineamientos establecidos por la Dirección de Desarrollo Urbano en coordinación con el Instituto Municipal de Investigación y Planeación; y
- XII. Las demás que le asigne su superior jerárquico y los ordenamientos legales aplicables a su área de competencia.

**Artículo 10.** Son facultades y atribuciones de la Dirección de Movilidad, además de las consignadas en el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de Pachuca de Soto Hidalgo vigente, las siguientes:

- I. Proponer acciones que promuevan el mejoramiento de la infraestructura urbana en materia de movilidad urbana sustentable y someterlas a consideración de la o el Titular de la Dependencia;
- II. Elaborar e integrar planes, proyectos, programas y acciones que promuevan la movilidad de la población en medios de transporte no contaminantes;
- III. Plantear y evaluar rutas con los que se favorezca la utilización de medios de transporte no contaminantes y someterlos a consideración de la o el Titular de la Dependencia;
- IV. Coordinarse con las dependencias, organismos o entidades públicas, para la elaboración y aplicación de los programas y/o planes que emanen del Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable;
- V. Participar en el desarrollo de proyectos que impulsen la movilidad urbana sustentable;
- VI. Participar con áreas municipales en materia de planeación para la inclusión de políticas y acciones de movilidad urbana sustentable y accesibilidad, en los Programas de Desarrollo Municipal, y/o Metropolitano, Obra Pública, Desarrollo Urbano y Tránsito;
- VII. Difundir mediante campañas de concientización a la ciudadanía acerca de la importancia de contar con una ciudad accesible y amigable al peatón;
- VIII. Emitir opiniones técnicas en materia de Movilidad, proponiendo medidas de mitigación o restricciones;



- IX. Coadyuvar en la elaboración de proyectos de infraestructura vial que promuevan la accesibilidad preferencial y protección de la vía pública de los peatones y usuarios de vehículos no motorizados;
- X. Coadyuvar en la integración de programas de promoción de educación vial, uso de la bicicleta y de medios de transporte alternativos;
- XI. Proponer la inclusión de acciones, programas y proyectos dentro del Plan Municipal de Desarrollo que favorezcan la accesibilidad y la movilidad de personas y de medios de transporte no motorizados;
- XII. Emitir opiniones técnicas en materia de movilidad urbana y accesibilidad peatonal, derivado del análisis y revisión de proyectos de obra pública y privada, así como, para la construcción y colocación de equipamiento y/o mobiliario urbano;
- XIII. Proponer programas y acciones a través del cual pueda ser atendido el mantenimiento de vialidades y saneamiento de la infraestructura urbana que favorezca la movilidad;
- XIV. Proponer programas de conservación y mantenimiento de edificios, monumentos, calles, parques y jardines en lo referente a infraestructura y equipamiento;
- XV. Ejecutar los trabajos necesarios para el mantenimiento, conservación y construcciones menores de: pavimentación de calles, avenidas, puentes peatonales y vehiculares, banquetas y guarniciones, canchas deportivas, de usos múltiples plazas y sitios públicos, edificios públicos, ampliación y remodelación de los edificios públicos, monumentos y joyas arquitectónicas;
- XVI. Brindar apoyo en la ejecución de los procedimientos administrativos o medidas de seguridad que ordene la Secretaría;
- XVII. Ejecutar las demoliciones en predios de propiedad pública o privada que a solicitud del interesado, por cuestiones de riesgo u orden administrativa sean requeridos a la Secretaría;
- XVIII. Prestar servicios de desazolve, limpieza y sondeos de líneas de drenaje; y
- XIX. Las demás que le asigne su superior jerárquico y los ordenamientos legales aplicables a su área de competencia.

**Artículo 11.** Son facultades y atribuciones de la Dirección Administrativa, además de las consignadas en el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de Pachuca de Soto Hidalgo vigente, las siguientes:

- I. Recibir y realizar el control, distribución y seguimiento de las solicitudes, trámites y correspondencia dirigida a la Secretaría.
- II. Intervenir en el control, seguimiento y administración de los programas de obra pública que ejecuta el Municipio, en coordinación con las instancias federal y estatal conforme a la normatividad aplicable;
- III. Generar el resguardo y archivo de los expedientes de obra integrados; y
- IV. Las demás que le asigne su superior jerárquico y los ordenamientos legales aplicables a su área de competencia.

**Artículo 12.** La planificación urbana del Municipio incluye todas aquellas actividades de interés público que comprendan:

- I. La formación del plano regulador del Municipio y sus comunidades;
- II. El uso de suelo de los predios;
- III. La urbanización y fraccionamiento de terrenos;
- IV. La construcción de obras y edificios para equipamiento urbano e infraestructura y mejoramiento de las ya existentes;
- V. La construcción y acondicionamiento de obras de servicio social y asistencial; y
- VI. El fomento de la construcción de viviendas populares.

**Artículo 13.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, integrará el conjunto de políticas, estrategias y acciones para promover el desarrollo urbano ordenado en la zona, tomando en cuenta los factores geográficos, sociales, económicos, políticos y de resiliencia urbana, con la finalidad de que el desarrollo sea en forma racional, armónica, estética e higiénica y que satisfaga las necesidades de sus habitantes, cuyas disposiciones son obligatorias para cualquier acción urbana dentro del Municipio.

**Artículo 14.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, será autorizado conforme a los lineamientos señalados por la legislación y normatividad aplicable, mismo que será utilizado por la Secretaría, debiendo contener:

- I. El área urbana del territorio municipal;
- II. Planificación, clasificación y zonificación de usos del suelo;
- III. Servicios públicos y ampliación de los mismos;





- IV. Establecimiento de zonas suburbanas para las probables necesidades demográficas;
- V. Las especificaciones y documentos que lo complementen y lo expliquen;
- VI. Estudio de la situación económica de la zona de influencia; y
- VII. Datos históricos del municipio e informe estadístico de su población.

**Artículo 15.** El otorgamiento de las autorizaciones, resoluciones, licencias, dictámenes, constancias y permisos se sujetará a lo que determinen los Planes y Programas vigentes para el Municipio, así como a lo establecido en este Reglamento y demás legislación aplicable.

**Artículo 16.** Además de las disposiciones de este Reglamento en relación a los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, resiliencia, emergencias, comunicaciones, condiciones y restricciones en los inmuebles y edificaciones en el Municipio, serán aplicables las demás disposiciones y normatividad técnica oficial vigente.

**Artículo 17.** La Secretaría a través de sus Direcciones deberán dar respuesta a las solicitudes dentro de los términos que para cada trámite se encuentran definido.

**Artículo 18.** Todo trámite o servicio deberá solicitarse acompañado del comprobante de pago de derechos conforme a la Ley de Ingresos vigente, mismo que deberá efectuarse al momento de la solicitud. En caso que, derivado de la revisión del expediente, resulte diferencia entre el monto total y el pago enterado, deberá realizar el pago complementario.

**Artículo 19.** La Secretaría podrá solicitar la exhibición de la documentación original y/o dictámenes adicionales a los requeridos para cada trámite, además, tendrá la facultad de solicitar documentos específicos complementarios para proyectos especiales, de impacto significativo y/o social.

En caso de existir irregularidades, no se otorgará el trámite solicitado hasta solventar las observaciones y de no ser así, se tendrá por desierto el trámite.

**Artículo 20.** Para el caso de determinar las condiciones o restricciones para el predio en específico, la Secretaría podrá solicitar de la instancia de Protección Civil, el catálogo o determinación de las zonas en riesgo, así como si el predio se localiza en alguna de ellas.

**Artículo 21.** En la recepción de trámites, documentación y correspondencia, esta Secretaría se rige bajo el principio de buena fe, pero en caso de que el solicitante proporcione datos falsos o documentos apócrifos, la Secretaría dejará insubsistente el trámite o, en su caso, revocará el documento, autorización, licencia, constancia o permiso emitido, con independencia de las sanciones o consecuencias jurídicas que se deduzcan.

## TITULO II USO Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS

### CAPÍTULO I.- USO DE LOS PREDIOS

**Artículo 22.** En lo referente a los predios, su uso y construcciones, los propietarios, poseedores y/o Directores Responsables, se sujetarán a las normas de este Reglamento y a las disposiciones administrativas y civiles, en lo concerniente a las limitaciones de dominio, servidumbre y modalidades generales.

**Artículo 23.** Los habitantes se abstendrán de construir pozos negros; en caso que las condiciones del terreno e infraestructura lo requiera, deberán optar por el uso de alternativas sustentables.

**Artículo 24.** Los vecinos de las colonias, barrios, localidades y fraccionamientos podrán participar activamente para la construcción, mantenimiento y/o conservación de las obras y servicios públicos dentro de los plazos y condiciones que fije la Secretaría o normatividad aplicable. Para este efecto, optarán por constituirse en una junta, asociación civil, consejo ciudadano o patronato, que deberá ser acreditado ante la Secretaría General Municipal. Las atribuciones y organización de estos entes de representación vecinal deberán regirse bajo los principios legales de participación y sus acuerdos serán obligatorios para quienes los integren formalmente; en ningún caso contarán con atribuciones de autorización o restrictivas que contravengan las garantías individuales, a este Reglamento, o bien, las de diversas disposiciones del marco normativo que rige en la localidad.

### CAPÍTULO II.- CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES



**Artículo 25.** Los propietarios y/o poseedores de predios, construcciones, instalaciones y edificaciones, deberán mantenerlos en buenas condiciones de aspecto, seguridad, estabilidad e higiene, para lo cual estarán drenados adecuadamente, bardados y no se permitirá el depósito de escombros y basura. La delimitación de los predios debe construirse de acuerdo a los límites legales del inmueble, conforme al alineamiento autorizado por la Secretaría; los elementos que se ocupen deberán cumplir en su estructura y materiales con las condiciones de seguridad, imagen e higiene y deberán permanecer en buen estado, sin provocar obstrucciones al paso de los peatones o riesgos.

Las fachadas deberán conservarse aseadas y pintadas; en los edificios que tengan marquesinas, cortinas de sol, toldos y cualquier elemento que sobresalga a la vía pública y que no represente un obstáculo para el libre tránsito, deberán ser conservados en buen estado y bajo condiciones de seguridad. En ningún caso podrán estar colocados a una altura menor de 2.50 metros sobre el nivel de piso.

A solicitud del propietario y previo pago de derechos, la Secretaría por conducto de la Dirección de Movilidad, de acuerdo a la capacidad técnica y material, podrá ejecutar trabajos de mantenimiento entre los cuales se enuncian los siguientes:

- Retiro de escombros de obras de construcción;
- Limpieza de fosas sépticas de almacenamiento y tratamiento de aguas residuales;
- Sondeos de líneas de drenaje particular; y
- Demoliciones.

**Artículo 26.** Los propietarios y/o poseedores de instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, neumáticas, de gas y especiales, deben conservarlas en buenas condiciones para dar servicio y seguridad, así como operarlas bajo medidas de seguridad cumpliendo con las disposiciones y recomendaciones que en materia de protección civil les sean requeridas.

### CAPÍTULO III.- EDIFICACIONES PELIGROSAS O RUINOSAS

**Artículo 27.** Para realizar obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas, se requiere de Licencia expedida por la Secretaría; a la solicitud relativa se acompañará una memoria técnica en que se especifique el procedimiento que se vaya a emplear para su ejecución; tratándose de obras urgentes y/o de beneficio público, la licencia se concederá con preferencia a las que no lo sean.

En caso de que las edificaciones peligrosas o ruinosas se ubiquen dentro del perímetro del Centro Histórico y área de transición, previo a la emisión de la licencia de demolición, deberá presentar la autorización y/o dictámenes técnicos que para tal efecto emitan el Instituto Nacional de Antropología e Historia, autoridades en protección civil o la Dirección de Centro Histórico, según sea el caso, conforme a las respectivas atribuciones.

Para la conservación o restauración estructural de bienes de dominio histórico, se deberá realizar un dictamen por parte de la Dirección de Centro Histórico que determine la modificación y/o demolición del bien, de acuerdo a las disposiciones y normatividad vigente de la materia. La unidad de medida del lote en general, determinará el monto que deberá pagar el propietario del inmueble; estableciendo los términos y condiciones necesarios de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio, para el ejercicio fiscal correspondiente.

**Artículo 28.** Al tener conocimiento la Secretaría, de que una edificación, estructura o instalación, presente algún peligro para las personas o los bienes, ordenará de inmediato al propietario, poseedor y/o el Director Responsable de aquellos; que se realicen las reparaciones, obras o demoliciones que sean necesarias conforme al dictamen técnico emitido por ésta y al dictamen de la instancia de Protección Civil correspondiente, precisando el peligro de que se trate.

Cuando la demolición tenga que hacerse en forma parcial, ésta comprenderá también la parte que resulte afectada por la continuidad estructural.

**Artículo 29.** Al concluir las obras o trabajos que se le hayan autorizado u ordenado, el propietario, poseedor y/o el Director Responsable queda obligado a dar aviso de la terminación a la Secretaría, quien verificará la completa ejecución de los trabajos y aprobará la emisión de la constancia correspondiente que autorice su uso, o, en su caso; determinará lo que sea necesario corregir o completar, quedando obligados aquellos a realizarlas.



En caso de que el propietario, poseedor y/o el Director Responsable no cumpla con lo indicado, la Secretaría podrá ejecutar a costa de estos, las reparaciones, medidas precautorias, obras y/o demoliciones que haya ordenado y tomará las medidas que sean necesarias para hacer desaparecer todo peligro.

Para la recuperación de los costos por la ejecución de dichos trabajos, se remitirá su cuantificación a la Tesorería Municipal, para que lo haga efectivo mediante el procedimiento administrativo correspondiente.

**Artículo 30.** La Secretaría coadyuvará con las autoridades en protección civil para el caso de que ordenen la desocupación temporal o definitiva de una edificación o instalación que represente un riesgo o peligro.

#### **CAPÍTULO IV.- USOS PELIGROSOS, MOLESTOS O MALSANOS**

**Artículo 31.** No se autorizarán usos peligrosos, insalubres o molestos en construcciones, edificaciones, estructuras o predios dentro de zonas habitacionales, en los que se consideren inconvenientes de acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo.

Solo se permitirá el uso de que se trate, en los lugares reservados para ello conforme a la zonificación aprobada en los Planes y Programas vigentes para el Municipio y lo establecido en este Reglamento, tomando las medidas de protección adecuadas, salvaguardando siempre la seguridad de la ciudadanía.

Sí el uso implica peligro de incendio, en caso de proceder la autorización se determinarán las adaptaciones, instalaciones o medidas preventivas que sean necesarias y se observarán las indicaciones que para el efecto hagan el H. Cuerpo de Bomberos y la instancia de Protección Civil correspondiente, debiendo ser ejecutadas por los propietarios y/o poseedores.

**Artículo 32.** Cuando una edificación o predio se utilice total o parcialmente para algún uso que origine peligro, insalubridad o molestia, la Secretaría podrá ordenar con base al dictamen técnico emitido por la instancia de Protección Civil correspondiente y en coordinación con esta, la desocupación del inmueble o la ejecución de las obras, adaptaciones, instalaciones u otros trabajos que sean necesarios para mitigar y/o hacer desaparecer todo peligro o riesgo, dentro del plazo que para ello se señale.

Si vencido el plazo no se cumpliere la orden, la Secretaría, podrá llevar a cabo a costa del propietario y/o poseedor, las obras o trabajos ordenados, la clausura o suspensión de la construcción, edificación o predio hasta que se cumpla con su orden.

Si los gastos efectuados por la Secretaría, no fueren reembolsados dentro del plazo que se fije mediante resolución administrativa, se harán efectivos por la Tesorería Municipal, mediante el procedimiento correspondiente.

**Artículo 33.** Las edificaciones con áreas de almacenamiento para herramientas, material de construcción y refacciones, así como para almacenar gasolina, pintura, solventes, grasas y demás líquidos o sustancias de manejo especial, deberán atender a las medidas de seguridad necesarias para prevenir riesgos o accidentes, además de destinar el espacio suficiente para las áreas de maniobras y reparaciones dentro del establecimiento y evitar maniobras de carga o descarga sobre la vía pública.

**Artículo 34.** Para efecto de lo previsto en este Capítulo, serán considerados como usos que originan peligro, insalubridad o molestia, entre otros, los siguientes:

- I. Producción, almacenamiento, depósito, venta o manejo de sustancias o de objetos tóxicos, explosivos, inflamables o de fácil combustión;
- II. Excavación de terrenos; depósito de escombros, basura en exceso y desechos considerados de reúso o reciclaje;
- III. Mala aplicación y/o exceso de cargas en las construcciones;
- IV. Los que produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humo, polvo, emanaciones, contaminación auditiva, trepidaciones, cambios sensibles de temperatura, malos olores u otros efectos perjudiciales o molestos para las personas y/o que puedan causar daños a las propiedades;
- V. Cortes en terrenos que modifiquen la topografía formando taludes y/o suelos inestables; y
- VI. Las demás que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias en la materia, conforme a los procesos de construcción, instalación y/o funcionamiento.

Para este tipo de casos, se requerirá la validación técnica por la autoridad competente.

#### **CAPÍTULO V.- RIESGOS Y VULNERABILIDAD**



**Artículo 35.** Las construcciones deberán apegarse a lo que indiquen los Planes y Programas vigentes para el Municipio y/o estudios específicos realizados para cada zona donde exista cualquier elemento de riesgo, fallas geológicas o desplazamiento del subsuelo; de la misma manera deberá respetarse la zona intermedia de salvaguarda, donde se almacenen, utilicen y/o procesen componentes químicos y/o peligrosos o se edifiquen proyectos de alto impacto o impacto significativo, que representen un riesgo para el entorno. Los estudios complementarios se darán a conocer con oportunidad marcando con toda exactitud las normas técnicas aplicables en cada caso y que serán analizadas y dictaminadas en coordinación con las dependencias Municipales correspondientes.

Tratándose de predios, construcciones y/o edificaciones que por su naturaleza o proyecto requieran de una zona intermedia de salvaguarda, ésta deberá ser contemplada como parte integral del predio motivo de la autorización, conforme a las condiciones o restricciones definidas en los estudios complementarios y a la compatibilidad del respectivo uso de suelo.

**Artículo 36.** Quedará prohibido todo tipo de uso de predios, construcciones, instalaciones, edificaciones y desarrollos, en aquellas zonas que, por su naturaleza o proyecto, representen riesgos derivados de fallas geológicas, zonas de riesgo, trabajos mineros o medios físicos en general. Acorde al dictamen u opinión técnica que emita la autoridad en materia de protección civil, se exigirán normas específicas de diseño de cimentaciones en suelos problemáticos, así mismo, se prohibirán o restringirán las construcciones en zonas susceptibles de inundaciones, en suelos destinados a recarga de mantos acuíferos, de alta productividad agrícola, de preservación ecológica y/o conservación de la imagen urbana.

### TITULO III DESARROLLO URBANO

#### CAPÍTULO I.- OBRAS PÚBLICAS

**Artículo 37.** Es obra pública, toda aquella edificación o construcción que tenga por objeto albergar, prestar o auxiliar a cualquiera de los servicios administrativos de la Federación, Estado o Municipio, como lo son los pavimentos, guarniciones, banquetas, ductos, redes hidráulicas, sanitarias, pluviales y eléctricas.

Para realizar obra pública en el municipio, esta debe de basarse en la ley, reglamento, norma o especificaciones técnicas según su actividad.

**Artículo 38.** Es obra privada, toda aquella construcción o edificación que tenga como finalidad específica estar destinada a los intereses exclusivamente de particulares.

**Artículo 39.** Para la proyección y ejecución de las obras públicas, estas se dividen en:

- I. Obras por administración directa;
- II. Obras por colaboración entre el Municipio y los particulares y/o beneficiarios;
- III. Obras por colaboración entre el Estado, el Municipio y los particulares y/o beneficiarios; y
- IV. Obras en cuya ejecución participa económicamente la Federación, el Estado, Municipio y particulares y/o beneficiarios, conjunta o separadamente con una o algunas de las entidades mencionadas.

**Artículo 40.** Se entiende por obras por administración directa, las que se realizan por el Municipio o en cooperación con el Estado y en los que su costo, proyección y ejecución quedan a cargo de los órganos de planeación dentro de su competencia y de las autoridades que las lleven a cabo.

**Artículo 41.** La Secretaría estudiará y propondrá medidas para promover y coordinar con las autoridades la elaboración de planes para propiciar la ayuda encaminada a crear o mejorar las obras de servicio social y asistencial de todo orden.

**Artículo 42.** Las obras por colaboración, serán aquellas que tiendan a proporcionar comodidades a los habitantes del Municipio, sean adecuadas y necesarias al ornato y embellecimiento del mismo e influyan directa o indirectamente en el mayor valor de la propiedad en la zona donde se ejecuten y a los que se refiere el Reglamento de Obras por Colaboración del Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo.

**Artículo 43.** La planificación y ejecución de las obras por colaboración, requieren de su aprobación de acuerdo a la normativa vigente.



**Artículo 44.** Los propietarios de predios ubicados en el Municipio, para su uso y beneficio, tienen la obligación de contribuir para la introducción de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, su electrificación, en los términos de la legislación vigente.

**Artículo 45.** Son obras de colaboración a cargo de los particulares, aquellas que proporcionen un beneficio directo a los propietarios de los predios colindantes a las obras.

La planeación de estas obras requerirá de la aprobación de la mitad más uno de los propietarios beneficiados por las mismas; para constancia de ello, la Dirección de Vivienda, levantará la correspondiente acta de hechos.

La ejecución de los trabajos y/o su instalación se ajustará a lo prescrito en esta Sección.

**Artículo 46.** Son obras de participación aquellas en que colaboren económicamente la Federación, el Estado, Municipio y Particulares y/o beneficiarios.

**Artículo 47.** Cuando los particulares soliciten una obra de las consideradas de ejecución directa, la realización de la misma se ajustará a los términos de este Reglamento, legislación y normatividad aplicable vigente.

**Artículo 48.** Las obras de planeación serán proyectadas con apoyo a los Planes y Programas vigentes para el Municipio; debiendo realizar estudios preliminares, anteproyectos y proyectos ejecutivos de dichas obras, para su ejecución y se considerarán definitivos una vez que sean aprobados por la Secretaría a través de la Dirección de Estudios y Proyectos.

**Artículo 49.** Aprobada esta obra, así como su financiamiento, la Secretaría, determinará el tiempo y modalidades de ejecución; en cuyo caso específico será considerada la participación ciudadana de los beneficiarios directos de dichas obras.

**Artículo 50.** No se podrán acordar o ejecutar obras que se opongan a las ya aprobadas o a los términos de las mismas, que hagan incompatible su ejecución.

**Artículo 51.** El Municipio a través de la Secretaría de Administración celebrará los contratos que sean necesarios para la realización de las obras, con la intervención del comité de obra municipal. Dichos contratos incluirán de manera pormenorizada, estipulaciones sobre precios o bases que permitan su liquidación, forma de pago, especificaciones, calidad de material, tiempo de ejecución, penas convencionales para el caso de incumplimiento y garantía que deben otorgar los contratistas para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, incluyendo la de vicios ocultos.

**Artículo 52.** En la contratación y ejecución de las obras, se preverá la intervención del comité de obra municipal, en la comprobación de inversiones y vigilancia de trabajos, materiales y sistemas de ejecución.

**Artículo 53.** La Secretaría fomentará a través de la Dirección de Vivienda, el derecho de la sociedad a participar de manera activa y corresponsable en la planeación, ejecución, evaluación y supervisión de la política social, así como propiciará la organización social, como el medio idóneo de acercar programas, servicios y acciones del desarrollo humano colectivo.

**Artículo 54.** Las Organizaciones podrán participar corresponsablemente con la ejecución de políticas sociales, así como, generar iniciativas de proyectos y programas que serán presentadas a la Secretaría, quien determinará la factibilidad y en su caso, su debida aplicación.

**Artículo 55.** La Secretaría, para la aplicación de este Reglamento, en el ámbito de su competencia, deberán apoyar la organización, promoción y participación social mediante:

- I. La creación de programas, estrategias y orientación de recursos; y
- II. La regulación de mecanismos transparentes de información, coordinación, concertación, participación y consulta de la información pública que permita vincular los programas, estrategias y recursos para el desarrollo social.

## CAPÍTULO II.- VÍA PÚBLICA Y MOVILIDAD



## SECCIÓN I.- VÍA PÚBLICA

**Artículo 56.** Vía pública es todo espacio de uso común, que por disposición de la autoridad se encuentra destinada al libre y expedito tránsito, de conformidad con las Leyes y Reglamentos de la materia, así como todo inmueble que se utilice para ese fin.

Se encuentra limitada por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

**Artículo 57.** Las vías públicas, como todo bien de uso común o destinado a un servicio público, son inalienables e imprescriptibles y se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias en la materia.

**Artículo 58.** La determinación de la vía pública oficial la realizará el Ayuntamiento y la Secretaría con base a los planes o programas de desarrollo urbano, los planos de alineamiento, las autorizaciones de fraccionamiento, de los derechos de vía de las vialidades, la documentación técnica de los Planes y Programas vigentes para el Municipio que así la determinen y los planos o registros oficiales existentes en cualquier archivo público.

Los espacios destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público establecidas en los planos y resoluciones de autorización de fraccionamientos o subdivisiones, se considerarán, por ese solo hecho, como bienes del dominio público, cuyo suelo se tiene por transmitido en propiedad al Municipio una vez inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la Tesorería Municipal hará los registros y las cancelaciones de dominios respectivas en los términos de este artículo.

Todo inmueble que aparezca como vía pública en plano o registro oficial existente en cualquier Archivo General de la Nación, en cualquier otro archivo de las dependencias de Gobierno, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá que es vía pública y por lo mismo es pertenencia del Municipio, salvo prueba plena en contrario. En el caso de vialidades a cargo de la Federación o del Estado, el Municipio ejercerá las atribuciones concurrentes conforme a su competencia.

**Artículo 59.** Queda estrictamente prohibido en este Municipio usar las vías públicas para:

- I. Aumentar el área utilizable de un predio o de una construcción, a nivel del suelo, en forma aérea o subterránea;
- II. Realizar obras y/o actividades que ocasionen afectación a los vecinos, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos; luces intensas, y todas aquellas que por su naturaleza generen daño o afectaciones;
- III. La prestación de los servicios o realización de operaciones y actividades propias del uso de suelo particular o específico de predios, edificaciones, instalaciones, construcciones y elementos con fines publicitarios y comerciales;
- IV. Cualquier elemento fijo o móvil que entorpezca u obstaculice el libre tránsito en la vía pública;
- V. Estacionamiento de vehículos de manera permanente.
- VI. Aquellos otros análogos contrarios al interés público; y

**Artículo 60.** Los permisos o concesiones para aprovechar las vías públicas no crean ningún derecho real o posesorio, serán siempre revocables, temporales y no podrán otorgarse en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos municipales o cuando se obstruya el servicio de rampas para personas con discapacidad, así como el libre desplazamiento de estas en las aceras o en general cualquier obstrucción sin importar el fin a que estén destinadas las vías públicas y/o los bienes mencionados.

**Artículo 61.** Excepcionalmente se podrán otorgar permisos o concesiones para el uso u ocupación temporal de la vía pública, quienes lo soliciten tienen la obligación de proporcionar a la Secretaría un plano detallado de la localización de las instalaciones ejecutadas o que vayan a ejecutar en ellas.

En los permisos que se expidan para la ocupación o uso temporal de la vía pública se indicará el plazo para retirar las obras o las instalaciones a las que se ha hecho referencia. Todo permiso que se expida para este fin, se entenderá condicionado a la observancia del presente Reglamento, aunque no se exprese en el documento en donde se expida el permiso correspondiente.



En cualquier ejecución de obras o intervención en el espacio público se deben realizar las acciones necesarias para el desvío peatonal y vehicular seguro, mediante la instalación de dispositivos de seguridad y señalamientos para garantizar su circulación continua; contarán con diferentes tipos de ayudas técnicas que puedan ser percibidas por las personas con discapacidad.

**Artículo 62.** Cuando se requiera la ocupación temporal de la vía pública con la instalación de dispositivos para el control de acceso a predios de propiedad privada los permisos o concesiones procederán previa autorización del Ayuntamiento, cuando estén debidamente justificados y cuenten con los dictámenes favorables y/o acta de hechos que para tal efecto emita la Secretaría General, de la Secretaría de Seguridad Pública, Tránsito y Vialidad de las áreas de seguridad pública, Protección Civil y la Dirección de Vivienda; prevaleciendo siempre el interés público, sin que esto implique modificar la naturaleza del mismo.

Dicho permiso o concesión tendrá vigencia hasta de un año y solo podrá ser renovado siempre y cuando prevalezcan las condiciones bajo las cuales fueron otorgados y al cumplimiento de lo establecido en la resolución administrativa correspondiente.

**Artículo 63.** La ejecución de obras en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, deberá hacerse tomando todas las medidas técnicas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o a los bienes.

Por lo anterior, para realizar obras de servicios básicos (agua potable, drenaje sanitario o electrificación) u obras complementarias (banquetas, guarniciones o pavimentación de calles), se deberá de dar aviso y presentar el tipo de obra y proyecto para que este sea revisado y validado por personal de la Dirección de Estudios y Proyectos con la colaboración de la Dirección de Movilidad de esta Secretaría.

**Artículo 64.** Ningún particular, ni autoridad, podrá ejecutar, modificar o reparar, sin licencia emitida por la Secretaría ninguna acción urbana, incluyendo las que sean de forma aérea o subterránea.

**Artículo 65.** La Secretaría aplicará las medidas administrativas necesarias para mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público del propio Municipio, así como para remover cualquier obstáculo de acuerdo con la legislación vigente.

**Artículo 66.** Cuando por la ejecución de alguna obra se produzcan daños a la vía pública, servicio público o instalación de propiedad municipal, derivado de algún procedimiento constructivo, uso de vehículos, instalación de elementos y uso de sustancias peligrosas, la Secretaría procederá a la suspensión de las obras; concesiones, licencias, permisos o autorizaciones que se hubiesen emitido, hasta en tanto se restituya el daño originado. La reparación del daño correrá a cargo del ejecutor, concesionario, propietario, poseedor, arrendatario y/o Director Responsable, según el supuesto de responsabilidad.

**Artículo 67.** La invasión de la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, será sancionada, independiente de la obligación del infractor de demolerlas o retirarlas y pagar el daño que haya ocasionado en la vía pública. En caso de incumplimiento, la Secretaría llevará a cabo el retiro o demolición de las obras con cargo a este.

Si los gastos efectuados por la Secretaría, no fueren reembolsados por el infractor dentro del plazo que se le fije mediante resolución administrativa, se harán efectivos por la Tesorería Municipal, mediante el procedimiento administrativo correspondiente.

**Artículo 68.** La Secretaría, podrá ordenar a los propietarios o concesionarios, el retiro o cambio de lugar de postes, instalaciones, mobiliario urbano y servicios públicos por razones de seguridad, movilidad, porque se modifique la anchura de las vialidades o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera.

Si no lo realizase dentro del plazo que se le haya fijado, el propio Municipio lo ejecutará a costa de dichos propietarios o concesionarios, por ser vía pública sin necesidad de aplicación de procedimiento.

Si los gastos efectuados por la Secretaría, no fueren reembolsados por el infractor dentro del plazo que se le fije mediante resolución administrativa, se harán efectivos por la Tesorería Municipal, mediante el procedimiento administrativo correspondiente.

**Artículo 69.** La invasión de la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, será sancionada; esto será independiente de la obligación del infractor de demolerlas o retirarlas



y pagar el daño que haya ocasionado en la vía pública. En caso de incumplimiento, la Secretaría llevará a cabo el retiro o demolición de las obras con cargo a este.

La ejecución de obras particulares, que pudieran alterar el equilibrio del subsuelo de las vías públicas, causen daños a las instalaciones en ellas existentes o a los predios circunvecinos, deberán hacerse con las medidas técnicas necesarias para evitarlos, quedando a salvo, el derecho de quien resulte perjudicado para demandar la indemnización correspondiente.

**Artículo 70.** Los materiales destinados a obras públicas permanecerán en la vía pública el tiempo preciso para la ejecución de esas obras. El ejecutor de las obras deberá guardar las medidas de seguridad necesarias para evitar afectaciones a la infraestructura pública o a terceros.

Los escombros procedentes de las mismas, deberán ser retirados después de terminadas las obras y hasta en un plazo máximo de 48 horas. La falta de cumplimiento a esta disposición, será motivo de sanción al ejecutor responsable.

**Artículo 71.** Las excavaciones y demoliciones que generen escombros o cualquier obstáculo para el tránsito en la vía pública, originado por obras públicas y/o privadas, será indicada mediante señalética adecuada durante el día y la noche para evitar accidentes, el incumplimiento de esta disposición, será motivo de sanción al ejecutor responsable.

En caso de ocasionar daños a terceros o propiedad ajena, en propiedad ajena, será responsabilidad del propietario, ejecutor y/o Director Responsable, debiendo realizar el pago de los daños e indemnizaciones correspondientes, según sea el caso.

**Artículo 72.** La Dirección de Movilidad establecerá las restricciones y especificaciones técnicas para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos, los propietarios, poseedores y/o arrendatarios deberán garantizar el desplazamiento continuo sin obstáculos para la movilización horizontal o vertical de las personas con estado de discapacidad.

En caso de mejoras por parte de particulares, deberá obtener la licencia de construcción correspondiente y pagar los derechos conforme a la ley de ingresos vigente para el Municipio.

## SECCIÓN II.- ALINEAMIENTOS Y NOMENCLATURAS

**Artículo 73.** Es competencia del Ayuntamiento la determinación de la nomenclatura y denominación de los espacios abiertos públicos, vías públicas, parques, jardines, plazas y la numeración de los predios, siempre y cuando el nombre de las mismas corresponda a personajes, fechas o eventos históricos, pronombres personales o se refieran a una figura que haya destacado en la ciencia, arte, tecnología o deporte. Solo en caso de nombres genéricos, la Dirección de Desarrollo Urbano consultará al I.M.I.P. los nombres propuestos con la finalidad de verificar la no duplicidad tanto de nombres como de números, sin que puedan alterarse por los particulares.

Referente a la nomenclatura en fraccionamientos de nueva creación, los fraccionadores propondrán la denominación de las vías al interior del desarrollo; una vez aprobado por la Secretaría, correrá a cargo de ellos la instalación de la señalética correspondiente misma que deberá cumplir con las especificaciones de diseño y las oficiales acorde a la norma.

**Artículo 74.** La Secretaría, previa solicitud, señalará para cada predio de propiedad privada o pública un solo número oficial que tenga frente a la vía pública en uso y que corresponda a la entrada del mismo; para los casos en que la utilidad a la vía pública no sea de manera directa tales como lotes comerciales, edificios, multifamiliares, condominios o cualquier construcción que por su carácter así lo requiera, se determinaran interiores.

**Artículo 75.** Para identificación del predio, el número oficial que le sea asignado, será colocado por el propietario, poseedor o representante legal en la parte frontal de la entrada de cada predio y tendrá características que lo hagan claramente visible.

**Artículo 76.** La Dirección de Desarrollo Urbano, previa justificación y motivación, podrá ordenar el cambio del número oficial, para lo cual se notificará al propietario, quien estará obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se fije, debiendo conservar el anterior por el término que se le señale, agregando la leyenda "anterior".





**Artículo 77.** A solicitud del interesado, la Secretaría dará aviso al Servicio Postal Mexicano, a la Tesorería Municipal y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de los cambios que haya determinado en la denominación de las vías públicas y en la numeración de los predios.

**Artículo 78.** Cuando se solicite el número oficial y al realizar la visita de inspección al predio, construcción o inmueble se detecta que existe construcción irregular, será suspendido el trámite hasta que el propietario, poseedor y/o arrendatario realice la gestión de regularización conforme a lo establecido en este Reglamento.

Para promover la asignación de nomenclatura a calles de nueva creación o a las existentes sin denominación oficial, los interesados podrán ingresar solicitud ante la Comisión de Nomenclatura del Ayuntamiento, en términos del Reglamento para Asignar la Nomenclatura a las Vías Públicas y Espacios Abiertos Públicos del Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo.

**Artículo 79.** El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en los Planos, Planes y Programas vigentes para el Municipio.

**Artículo 80.** Para tramitar la constancia de alineamiento y número oficial deberá llenarse la solicitud correspondiente en el formato establecido por la Secretaría, acompañada de copia de los siguientes documentos:

- I. Identificación Oficial vigente con fotografía y firma del (los) propietario (s) o representante legal, en el caso de este último, poder notarial o documento que acredite su representación o interés jurídico y, en caso de ser persona moral, el documento que acredite su existencia legal;
- II. Documento que acredita la propiedad del inmueble debidamente inscrito en Registro Público;
- III. Boleta del impuesto predial y recibo de pago al corriente;
- IV. Una fotografía del predio; y
- V. Croquis de ubicación del predio.

**Artículo 81.** La Secretaría, expedirá constancia de alineamiento y número oficial, en la que se fijarán las restricciones específicas de carácter urbano de cada zona o las particulares de cada predio.

**Artículo 82.** Si entre la expedición de la constancia de alineamiento y número oficial y la presentación de la solicitud de licencia de construcción se hubiese modificado el alineamiento, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

**Artículo 83.** Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado, el alineamiento oficial quedara dentro de una construcción, no se autorizarán obras que modifiquen la construcción que sobresalga del alineamiento, excepto aquellas necesarias para el mantenimiento del inmueble.

**Artículo 84.** Las Licencias de construcción, constancias de alineamiento y números oficiales, así como, la autorización para instalación de servicios públicos en predios con frente a vías públicas de hecho, no se expedirán si dichas vías públicas no se ajustan a la planificación oficial o si no satisfacen las condiciones del presente Reglamento.

**Artículo 85.** La constancia de alineamiento y número oficial no acredita las medidas y colindancias de predios, construcciones y/o edificaciones, por lo que será responsabilidad del propietario el deslinde de la propiedad.

**Artículo 86.** A solicitud del interesado, la Secretaría podrá emitir constancias de no afectación de fraccionamientos, áreas verdes, vialidades y demás espacios públicos y privados previa verificación de medidas y condiciones generales del predio. En todo caso el solicitante deberá presentar la documentación necesaria para la valoración correspondiente.

### **CAPÍTULO III.- ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO Y USO DE SUELO**

#### **SECCIÓN I.- ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO**

**Artículo 87.** El ordenamiento territorial del Municipio se dividirá, primeramente, en Áreas y éstas a su vez, se subdividirán en Zonas de Usos del Suelo específicas, las cuales tendrán una normatividad definida para cada una de acuerdo a los Planes y Programas vigentes para el Municipio, entendiéndose por Área y Zona lo siguiente:



**Área:** Es el ámbito resultante de la primera división del territorio del Municipio, con el fin de ordenar de forma general los distintos usos que se desarrollarán en él.

**Zona:** Es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores, con el fin de regular todo lo referente a la localización de actividades particulares y la intensidad de ocupación.

**Artículo 88.** De acuerdo a la división del territorio municipal, las áreas se clasifican de la siguiente manera:

- I. **Área Urbana:** Es la parte del territorio destinada al asentamiento humano, con usos predominantemente habitacional, servicios, comercio y actividades productivas que sean compatibles con el uso habitacional. Estas se localizan en:
  - a) Zonas Centrales;
  - b) Zonas de Corredores;
  - c) Zonas Habitacionales;
  - d) Zonas Industriales;
  - e) Zonas de Usos Mixtos;
  - f) Zonas de Protección y Conservación; y
  - g) Zonas Especiales.
- II. **Área Urbanizable Programada:** Es la parte del territorio adyacente al área Urbana que posee la aptitud territorial para el crecimiento urbano y a la cual se le asignan los usos del suelo. Esta comprende:
  - a) Zonas centrales;
  - b) Zonas de Corredores;
  - c) Zonas de Usos Específicos;
  - d) Zonas Habitacionales;
  - e) Zonas de Usos Mixtos; y
  - f) Zonas Industriales.
- III. **Área Urbanizable No Programada:** Es la parte del territorio adyacente al área Urbana que posee la aptitud territorial para el crecimiento urbano y a la cual no se le asignan los usos del suelo y donde cada zona se irá abriendo de acuerdo a las gestiones urbanas que se realicen, y a las demandas de crecimiento, así como las propuestas de inversión que se generen.
- IV. **Área No Urbana:** Es el ámbito territorial que queda comprendido entre el límite de crecimiento urbano y los límites del Municipio, que no posee aptitud para el desarrollo urbano, pero si es apta para el desarrollo agropecuario, forestal o bien es necesaria para el equilibrio ecológico y la recarga de los mantos acuíferos. En ella se localizan usos agrícolas, forestales y ecológicos. Admite el Uso Habitacional restringido o de muy baja densidad. Está compuesta por Zonas de Protección y de Conservación.

**Artículo 89.** Los ámbitos territoriales, zonas, áreas, clasificación, densidades, así como las nomenclaturas, compatibilidades y restricciones serán normados conforme a la determinación de los Planes y Programas vigentes para el Municipio en sus apartados correspondientes.

## SECCIÓN II.- USO DE SUELO

**Artículo 90.** La Licencia de uso de suelo es el documento expedido por la Secretaría, en el cual se señala, el uso particular, actividades o giros para los predios, construcciones, edificaciones o instalaciones, en el interior del municipio, con la finalidad de regular la compatibilidad de usos de acuerdo con lo establecido en los Planes y Programas vigentes para el Municipio, este Reglamento y demás legislación aplicable en la materia. La licencia de uso de suelo tendrá una vigencia de un año y podrá ser sujeta de renovación.

**Artículo 91.** Se requerirá de licencia de uso de suelo para fraccionamientos y subdivisión de predios, la construcción de obras públicas y privadas, reconstrucción, adaptación, ampliación y modificación de las edificaciones o instalaciones que pretendan realizarse, así como para el funcionamiento de un giro comercial, de servicios o industrial, en los términos que al efecto señalen los Planes y Programas vigentes para el Municipio, legislación aplicable y este Reglamento.

Esta Licencia tendrá una vigencia de un año, a partir de la fecha de expedición y no autoriza el inicio de obras de construcción, ni su funcionamiento.



**Artículo 92.** La Constancia de uso del suelo es el documento expedido por la Secretaría, donde se especifica el uso general decretado de zonas o predios y las condicionantes y restricciones que existan conforme a lo establecido en los Planes y Programas vigentes para el Municipio, este Reglamento y demás legislación aplicable.

Esta tendrá una vigencia limitada de seis meses, a partir de la fecha de expedición y no autoriza el uso particular, actividad o giro al que podrá dedicarse determinada zona y/o predio en el interior del Municipio, ni el inicio de las obras de construcción ni su funcionamiento.

**Artículo 93.** El uso y destino de los predios, construcciones, instalaciones y edificaciones en este municipio se fijará tomando como base lo que establecen los Planes y Programas vigentes para el Municipio, este Reglamento y demás legislación aplicable.

**Artículo 94.** No se otorgarán Licencias de uso del suelo en zonas y predios que por su ubicación representen riesgos naturales y antropogénicos, previamente determinados por la Instancia de Protección Civil correspondiente.

**Artículo 95.** No se expedirá la Licencia de uso del suelo en fracciones o lotes provenientes de fusión, subdivisión o relotificación de predios, que no cuenten con autorización oficial emitida por autoridad competente y que no cumplan con lo establecido en el Artículo 138 de este Reglamento.

**Artículo 96.** La solicitud de Licencia de uso del suelo deberá presentarse en el formato establecido por la Secretaría, debidamente requisitado y firmado por el propietario, poseedor y/o arrendatario acompañado de los siguientes documentos:

- I. Documentación que acredite la propiedad del inmueble inscrito en el registro público de la propiedad;
- II. Boleta del impuesto predial al corriente de pago;
- III. Proyecto con medidas legibles y a escala, que incluya planta arquitectónica, perfiles y/o cortes con cotas y alturas a partir del nivel de banqueteta, de lo que se va a construir y planta de conjunto que muestre la totalidad del predio, impreso y digital en formato .dwg;
- IV. Memoria descriptiva del proyecto con relación al uso de suelo solicitado;
- V. Fotografías de diferentes ángulos del predio donde se muestre el exterior del predio y la calle para acceso, con nombre y firma del propietario;
- VI. Identificación Oficial vigente con fotografía y firma del (los) propietario (s) o representante legal, poder notarial o documento que acredite su representación o interés jurídico, en caso de ser persona moral el documento que acredite su existencia legal;
- VII. Licencia anterior, en caso de requerir renovación, ampliación; modificación, o reconsideración del uso de suelo, para dar seguimiento al mismo predio;
- VIII. Reporte de medidas de seguridad y/u opinión técnica emitida por la instancia rectora en materia de Protección Civil correspondiente, en caso de aplicar; y,

Exclusivamente en los casos que sea solicitado el uso del suelo comercial y de servicios en una edificación existente y regular, el promovente podrá presentar contrato de arrendamiento del área de la que será objeto el uso de suelo solicitado, debiendo firmar la solicitud tanto el propietario del inmueble como el arrendatario.

Para el caso de uso del suelo para fraccionar o subdividir un predio, adicionalmente a la documentación referida, el interesado deberá presentar factibilidades de servicio de agua y alcantarillado sanitario, pluvial, de energía eléctrica y el certificado de libertad de gravámenes emitidas por las instancias correspondientes con fecha de expedición no mayor a tres meses de presentada la solicitud.

Para obtener la Licencia de Uso de Suelo para segregados o proyectos determinados de impacto social, así como aquellos que por su ubicación correspondan a zonas de expansión urbana se solicitará adicionalmente sea avalado por el Director Responsable y los Corresponsables que sean necesarios según el proyecto, así como las factibilidades de servicios, emitidas por las dependencias correspondientes para agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica y de recolección de residuos.

**Artículo 97.** La solicitud de constancia de uso del suelo, deberá presentarse en el formato establecido por la Secretaría, debidamente requisitado y firmado por el propietario y/o poseedor acompañado de lo siguiente:

- I. Documento que acredita la propiedad del inmueble debidamente inscrito en Registro Público;



- II. Croquis de ubicación del predio, en el que se expresen claramente las medidas, colindancias y calles entorno al predio;
- III. Boleta del impuesto predial y del recibo de pago al corriente;
- IV. Fotografías del predio y sus colindancias; y
- V. Identificación Oficial vigente con fotografía y firma del (los) propietario (s) o representante legal, poder notarial o documento que acredite su representación o interés jurídico, en caso de ser persona moral el documento que acredite su existencia legal.

**Artículo 98.** En el trámite y otorgamiento de Constancias y Licencias de uso del suelo, en el caso de observaciones, los dictaminadores deberán turnar al área de inspección la relación de los expedientes que no las hayan cumplido, para, en caso de ser procedente, se realice la suspensión de aquellas obras que se encuentren en proceso de ejecución o en operación sin la correspondiente autorización de uso de suelo.

Si en un plazo de treinta días hábiles posteriores al vencimiento del término establecido para solventar observaciones sin que haya seguimiento o respuesta por parte del solicitante y la constancia y/o Licencia no pudiera ser expedida por falta de algún documento requerido, previa visita de inspección, se tendrá por no interpuesta y se ordenará la devolución de los anexos presentados.

**Artículo 99.** Para el caso de que el interesado no haga uso de la constancia o licencia de uso del suelo dentro del término de su vigencia, será necesario realizar una nueva solicitud, la cual deberá sujetarse a los Planes y Programas vigentes para el Municipio, leyes, reglamentos y normatividad vigente.

**Artículo 100.** Los usos del suelo conforme a los Planes y Programas vigentes para el Municipio, se clasificarán de la siguiente manera:

- I. Habitacional;
- II. Comercial;
- III. Servicios;
- IV. Industrial;
- V. Segregados;
- VI. Equipamiento;
- VII. Infraestructura; y
- VIII. Mixtos.

De manera particular, para los usos del suelo mencionados, se observará la Tabla de Compatibilidad de Usos establecida en los Planes y Programas vigentes para el Municipio.

**Artículo 101.** En cada Licencia de uso del suelo que se expida se señalarán las condiciones y restricciones que los particulares tendrán que cumplir conforme a lo que establezcan los Planes y Programas vigentes para el Municipio, así como las que dispongan los ordenamientos legales y reglamentarios en materia de servicios, vialidad, estacionamientos, derechos de vía, áreas verdes y cualquier otra a la que se deba dar cumplimiento al solicitar la licencia de construcción, la autorización para fraccionar o subdividir, la licencia de funcionamiento y durante el funcionamiento de la edificación o instalación.

**Artículo 102.** Para el otorgamiento del uso del suelo se analizarán las siguientes características:

- I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos en las diferentes zonas, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación del uso solicitado;
- II. Evitar la saturación de la capacidad vial, hidráulica y de alcantarillado en la zona donde se ubique el uso solicitado;
- III. Prever los impactos al equipamiento urbano e infraestructura vial actual;
- IV. Mantener el equilibrio ecológico y dosificación de los usos y destinos en la zona y analizar la compatibilidad de estos con los demás autorizados y existentes en la misma;
- V. Preservar la calidad ambiental en la zona; y
- VI. Priorizar la seguridad urbana en la zona.

**Artículo 103.** No se permitirá el desarrollo urbano en:

- I. Zonas con pozos naturales, artificiales, minas o con problemas de hundimiento;
- II. Zonas con pendientes mayores a 35%;



- III. Sobre la cota máxima de servicio establecida en los Planes y Programas vigentes para el Municipio;
- IV. A orillas de presas, cauces de ríos o arroyos y barrancas; y
- V. Zonas o predios restringidos mediante determinación oficial de autoridad competente.

**Artículo 104.** No se permitirá ningún asentamiento sobre el derecho de vía y/o zonas de restricción de ductos de combustible, petróleo, gas o sus derivados, líneas de alta tensión, ferrocarril, ríos, arroyos, barrancas, vialidades y cualquier otro determinado por instancia, dependencia u organismo de cualquier orden de gobierno.

**Artículo 105.** Del total del área libre de construcción requerida, cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse hasta en un 25% con materiales permeables cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área ajardinada.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área ajardinada que establece la zonificación, el área libre que establece la misma deberá mantenerse a partir de la planta baja y deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación. Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto ejecutivo.

Todos los proyectos sujetos al estudio de impacto urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales. La Dirección de Estudios y Proyectos revisará que dicho sistema esté integrado a la obra, en caso de no acreditarlo, se requerirá al solicitante para su cumplimiento y se suspenderá cualquier trámite hasta en tanto sea solventado.

**Artículo 106.** El requerimiento de estacionamiento para cada uso particular será de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento, considerando que la superficie destinada para ese espacio deberá ser preferentemente de material permeable.

**Artículo 107.** El uso, la ocupación y la intensidad de uso del suelo se regularán por los siguientes indicadores urbanísticos, conforme a lo establecido en los Planes y Programas vigentes para el Municipio, mismos que se establecerán en la Licencia de uso de suelo.

- I. **El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)** es la superficie de un predio que puede ser ocupada con construcciones en relación a la superficie total del terreno; y
- II. **El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)** es la superficie máxima de construcción que se permite en un predio y se expresa en el número de veces que se pueda construir la superficie del predio.

**Artículo 108.** Los proyectos de obras a ejecutar en el Municipio deberán tomar en consideración los aspectos de compatibilidad de uso con las lotificaciones, construcciones nuevas, restauraciones, demoliciones, ampliaciones y modificaciones de construcciones y edificaciones tomando como base los usos y destinos propuestos en los diferentes Planes y Programas vigentes para el Municipio, legislación y normatividad vigentes y este Reglamento, siendo estas las siguientes:

- I. **Para regular la compatibilidad de uso del suelo:**
  - a) Uso Permitido
  - b) Uso Condicionado
  - c) Uso Prohibido
- II. **Para regular la Fusión o Subdivisión de Predios:**
  - a) Lote tipo, lote mínimo y máximo
  - b) Frente, fondo y superficie de los predios
- III. **Para regular la Intensidad del Uso del Suelo:**
  - a) COS= Coeficiente de Ocupación del Suelo
  - b) CUS= Coeficiente de Utilización del Suelo
- IV. **Para regular las Envolventes de Construcción:**
  - a) Altura Máxima Permitida
  - b) Áreas de restricción al frente del predio
  - c) Áreas de restricción al fondo del predio
  - d) Áreas de restricciones laterales



**V. Para regular la imagen urbana:**

- a) Respeto y conservación del patrimonio cultural, histórico, arqueológico y artístico, así como elementos arquitectónicos característicos y todos aquellos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación.
- b) Integración de los elementos de diseño a las características del entorno (proporción, ritmo, textura, color, materiales de la región).
- c) De acuerdo a lo establecido en el Reglamento del Centro Histórico de la Ciudad de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo y/o las instancias competentes de conformidad con la legislación vigente.

**Artículo 109.** Para regular la compatibilidad de usos o destinos de predios, construcciones, instalaciones y edificaciones en una zona determinada dentro del Municipio, se tomará en cuenta lo siguiente:

- I. **Usos permitidos:** Se consideran aquellos que están permitidos en las zonas del municipio y que cumplen con la totalidad de las condicionantes y restricciones establecidas en los Planes y Programas vigentes para el Municipio y legislación vigente en la materia y este Reglamento.
- II. **Usos Condicionados:** Se consideran todos aquellos usos que son tolerados en las zonas del Municipio. La solicitud de un uso condicionado, implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse, un estudio de impacto urbano y vial, en caso de ser necesario, un estudio de impacto social, según corresponda. Este tipo de usos será objeto de consideración y evaluación por parte de la Secretaría, quien según sea el caso solicitará los estudios técnicos adicionales.
- III. **Usos Prohibidos:** Se consideran aquellos usos no permitidos en las zonas del municipio, conforme a los Planes y Programas vigentes para el mismo, este Reglamento, legislación y normatividad aplicable.

**Artículo 110.** Toda acción urbana que se encuentre clasificada como uso de impacto significativo (UIS) en los Planes y Programas vigentes para el Municipio, deberán presentar como requisito para la obtención del uso del suelo, un estudio de impacto urbano y vial en los que se identificarán, interpretarán, valorarán y comunicarán las consecuencias, efectos, riesgos y afectaciones que producirán estas acciones o proyectos públicos o privados, en la vialidad, servicios públicos, agua potable, drenaje, vigilancia, servicios de emergencia, ambiente natural, la estructura socioeconómica y, en su caso, se realizará un estudio de impacto social.

En los estudios referidos deberán plantearse alternativas o medidas de mitigación que de ser posible eliminen el impacto, problema, insuficiencia o daño resultante, en el caso de que se muestren resultados que incidan sobre los aspectos estudiados, con la finalidad de analizar su procedencia.

**Artículo 111.** Los estudios de impacto urbano, deberán de contener como mínimo los siguientes aspectos:

- I. La memoria descriptiva detallada de la obra o actividad que se proyecta, los programas y descripción de construcción, montaje, instalaciones, volúmenes de producción previstos, recursos municipales, que se van a requerir durante el proceso de la obra y durante el desarrollo de la actividad;
- II. Descripción detallada de los impactos que se van a generar como consecuencia de la obra proyectada, en el caso de presentar impactos negativos sobre la zona o la infraestructura, deberán proponer obras de mitigación congruentes, mismas que se llevarán a cabo por parte del propietario de la obra; y
- III. Dentro de estos impactos deberán considerarse, en su caso, la autorización del INAH, Dirección de Centro Histórico y el impacto a la imagen urbana, así como a lo establecido en el Reglamento del Centro Histórico de la Ciudad de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo.
- IV. La precisión de los términos de referencia que, conforme a las disposiciones de este Reglamento, determine la Secretaría para el proyecto.

Las modificaciones en los proyectos, así como en las actividades determinadas por los estudios de impacto urbano, deberán registrarse en una bitácora de obra.

Los estudios de impacto urbano, vial y ambiental deberán estar debidamente acreditados por un Director Responsable en la materia.

**Artículo 112.** Los estudios de impacto urbano y vial que presente el solicitante ante la Secretaría serán evaluados por la Dirección de Estudios y Proyectos, quien emitirá el dictamen correspondiente en el que niegue, apruebe o, en su caso, disponga las condiciones, restricciones o medidas de mitigación necesarias, las que deberán ser ejecutadas a costa del solicitante para el adecuado funcionamiento de su proyecto y del área o zona urbana donde se ubique. En la evaluación de los proyectos habrá de considerarse los criterios y lineamientos que al efecto emita la Dirección de Desarrollo Urbano en coordinación con el I.M.I.P.



**Artículo 113.** La Secretaría, de conformidad con los Planes y Programas vigentes para el Municipio, legislación aplicable y este Reglamento, podrá emitir licencia de uso de suelo que modifique el originalmente obtenido siempre que el predio, construcción, instalación y edificación cumpla con las especificaciones previstas en dichos ordenamientos. En todo caso, la Secretaría podrá solicitar las modificaciones o adecuaciones necesarias.

No se otorgará el cambio de uso del suelo, si este no guarda compatibilidad con los usos existentes o el uso de suelo decretado, incluyendo los predios al interior de fraccionamientos.

**Artículo 114.** Cuando un predio, construcción, instalación y edificación se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la autorización del cambio de uso del suelo, la Secretaría ordenará lo siguiente:

- I. La restitución inmediata al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de ejecutar obras; o
- II. La ejecución de acciones o medidas que sean necesarias para la restitución al uso aprobado y el correcto funcionamiento del inmueble; y
- III. Dar conocimiento de la operación o funcionamiento irregular a la autoridad competente.

Lo anterior, dentro del plazo que para ello señale la Secretaría, sin perjuicio del pago de las sanciones que se impongan al propietario, poseedor y/o Director Responsable.

**Artículo 115.** Se considerará como regularización de uso del suelo, cuando:

- I. Se haya iniciado o terminado una construcción, instalación y/o edificación sin obtener la Licencia de uso de suelo;
- II. Se encuentre en funcionamiento un giro sin haber obtenido la licencia de uso de suelo;
- III. La superficie de construcción existente en un predio o el giro no estén manifestados en la boleta predial;
- IV. El documento de acreditación de la propiedad presentado no establezca la construcción, instalación y edificación existente; y
- V. Por manifestación directa del propietario, poseedor y/o arrendatario.

**Artículo 116.** Para regularizar el uso del suelo de un predio, construcción y/o edificación, deberá presentarse la documentación referida en el Artículo 96 del presente Reglamento.

Para efecto de la regularización, según el momento en que incurre en la omisión, deberá realizar el pago de derechos de la siguiente manera:

I. Del inicio y hasta tres años después de éste, deberá pagar el importe de dos veces el monto de los derechos de la Licencia que debió haber obtenido antes de iniciar la obra o ponerla en funcionamiento.

II. De más de tres años, deberá pagar el importe de tres veces el monto de los derechos de la Licencia que debió haber obtenido antes de iniciar la obra o ponerla en funcionamiento.

Además de lo anterior, deberá cumplir con el pago de las multas correspondientes por incumplimiento de las restricciones para el proyecto.

Si a juicio de la Secretaría, se requiere la ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble, ésta las exigirá al propietario y/o poseedor, fijándole un plazo para su ejecución de manera que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento.

**Artículo 117.** No serán sujetos a regularización los predios, construcciones, instalaciones y edificaciones que contravengan lo establecido en los Planes y Programas vigentes para el Municipio, además de la obligación del propietario y/o poseedor de demoler lo irregularmente construido o instalado, con independencia de las sanciones a que se hagan acreedores en términos del presente Reglamento.

#### **CAPÍTULO IV.- RESPONSABLES TÉCNICOS**

**Artículo 118.** Los Directores Responsables están obligados al cumplimiento de este Reglamento, de las disposiciones aplicables en materia de construcción y desarrollo urbano, así como de las condiciones y restricciones que la Secretaría determine en la autorización al proyecto que avale en responsiva. Lo anterior con independencia de las obligaciones contractuales que rijan su relación con el propietario del inmueble.



La responsiva que ellos emitan ante la autoridad municipal podrá ser por la totalidad del proyecto o en corresponsabilidad, acorde a su categoría o grado de especialización.

**Artículo 119.** La Secretaría formará un padrón de Directores Responsables a fin de concentrar la información de su categoría, identificación, domicilio y demás datos necesarios, para la tramitación o emisión de autorizaciones o permisos en materia de acciones urbanas, en concordancia con el Padrón Estatal.

**Artículo 120.** Para estar inscritos por primera vez al padrón de Directores Responsables dentro del Municipio, deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito de incorporación al Padrón, incluyendo nombre, número telefónico, correo electrónico.
- II. Credencial vigente de D.R. y C. expedida por la autoridad competente.
- III. Identificación Oficial vigente con fotografía y firma.
- IV. Comprobante de domicilio con antigüedad no mayor de tres meses.
- V. Señalar domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del Municipio.
- VI. Fotografía de frente a color.

**Artículo 121.** El registro al padrón tendrá vigencia bianual considerando el periodo de septiembre a agosto. En caso de no renovar en dos años continuos, se requerirá realizar nueva inscripción.

El registro tendrá una vigencia de dos años, debiendo ser renovada conforme a las disposiciones legales vigentes.

**Artículo 122.** Para la renovación dentro del padrón, presentará los siguientes requisitos:

- I. Credencial vigente de D.R. y C. expedida por la autoridad competente.
- II. Acreditar el cumplimiento de sus obligaciones en todas las licencias y permisos solicitados y tramitados ante la Secretaría.
- III. En caso de cambiar domicilio, comprobante del nuevo domicilio.

**Artículo 123.** Una vez aprobado el registro municipal, el interesado deberá acreditar un curso de inducción y/o actualización que imparta la Secretaría en coordinación con el IMIP.

**Artículo 124.** Para efectos de este Reglamento, en los trámites y servicios de la Secretaría se distinguirá a los Directores Responsables de acuerdo a su participación en la integración, vigilancia o ejecución de los proyectos que se presenten, según lo siguiente:

- a) Director Responsable en Planeación y Proyecto.
- b) Director Responsable de Obra.
- c) Corresponsable.

Se respetará la categoría o grado de especialización que acredite, previa tramitación del registro respectivo ante la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Sostenible del Estado de Hidalgo.

**Artículo 125.** Son obligaciones del Director Responsable en Planeación y Proyecto:

- I. Realizar, diseñar y/o coordinar con el Director Responsable de Obra, el proyecto ejecutivo con sujeción a las exigencias de la normatividad aplicable; así como, hacer las aclaraciones que de dicho proyecto le requiera el D. R. O.;
- II. Deberá realizar los estudios oportunos para determinación de impactos derivados del proyecto y así determinar las medidas de mitigación por ejecutar en el proyecto;
- III. Supervisar y dar seguimiento a la ejecución de los proyectos que le sean autorizados;
- IV. Presentar ante la Secretaría los estudios, informes y/o proyectos que le sean requeridos; y
- V. Las demás que establezcan las disposiciones vigentes en la materia de su participación.

**Artículo 126.** Son obligaciones del Director Responsable de Obra (D. R. O.):

- I. Presentar las solicitudes de licencias, permisos y/o autorizaciones que contempla este Reglamento;
- II. Dirigir, controlar y vigilar la obra por la que obtuviere licencia, asegurándose de que la ejecución de la misma cumpla con las disposiciones de este Reglamento, así como en las demás normas y disposiciones vigentes;





- III. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento. En caso de que el propietario o ejecutor no atienda a las instrucciones del D. R. O., éste deberá notificarlo por escrito de inmediato a la Secretaría;
- IV. Planear y supervisar las medidas de seguridad durante la ejecución de la obra, en el predio, sus colindancias y en la vía pública;
- V. Llevar y tener a disposición de los inspectores y personal de la Secretaría, en las obras por las que obtuviera licencia, un libro autorizado de bitácora foliado y encuadernado en el cual se anotará los siguientes datos:
  - a) Datos de identificación de la obra y su autorización.
  - b) Nombre, atribuciones y firmas del D. R. O., el propietario, el ejecutor y personal de la Secretaría.
  - c) Fecha de las visitas del D. R. O. y comienzo de cada etapa de construcción.
  - d) Materiales empleados en cada elemento de la construcción.
  - e) Procedimientos generales de construcción y de control de calidad.
  - f) Resultado de las pruebas de calidad de los materiales en cumplimiento a las normas y medidas de mitigación que le sean solicitadas.
  - g) Incidentes y accidentes, observaciones e instrucciones especiales del D. R. O. y los Inspectores de la Secretaría.
- VI. Visitar las obras en todas las etapas importantes del proceso de construcción, y/o por lo menos una vez a la semana y firmará en el libro de obra cada vez que la visite, anotando sus observaciones;
- VII. La falta de asistencia del D.R.O. a las obras durante cuatro semanas consecutivas, dará lugar a que se le sancione y suspenda la obra hasta que regularice sus asistencias o se nombre nuevo D.R.O.;
- VIII. Colocar en lugar visible de la obra la placa de licencia de construcción que entrega la Secretaría, misma que contiene nombre o número de registro del D. R. O., número de licencia de la obra, ubicación y destino de la misma;
- IX. Presentar ante la Secretaría los informes y constancias que le sean requeridos;
- X. Atender y resolver las controversias con los particulares o instancias oficiales, que se deriven de la ejecución o del uso de la obra o proyecto presentado bajo su responsiva;
- XI. Resolver, de manera solidaria, con el Director Corresponsable, las incidencias y controversias o afectaciones que por motivo de su responsiva se susciten en la ejecución o uso de la obra o proyecto;
- XII. Implementar de manera inmediata las medidas de seguridad que estime pertinentes o que le sean solicitadas; y
- XIII. Atender la ejecución y supervisión de las obras a su cargo con profesionalismo, y responder en corresponsabilidad con el propietario o el ejecutor, por el exceso o defecto en el desarrollo de los trabajos; y
- XIV. Las demás que establezcan las disposiciones vigentes en la materia de su participación.

**Artículo 127.** No se concederán autorizaciones sobre acciones urbanas a los Directores Responsables que no se ajusten a los ordenamientos del presente Reglamento, procediendo a la suspensión temporal del registro municipal de un mes y hasta tres años considerando las gravedad de las faltas cometidas.

**Artículo 128.** Si la ejecución de la obra no corresponde al proyecto aprobado, salvo cuando las variaciones entre el proyecto y la obra no cambien sustancialmente las condiciones de estabilidad, destino, aspecto e higiene, se sancionará al Director Responsable y se suspenderá la obra hasta en tanto resulte procedente la regularización de la modificación, cuyo proyecto deberá presentarse a la Secretaría para su autorización, quien podrá ordenar las modificaciones que estime necesarias. En caso de no ser aprobado, la Secretaría podrá determinar la orden de demolición.

**Artículo 129.** La Secretaría, retirará las autorizaciones emitidas al Director Responsable y ordenará la cancelación definitiva de su registro al padrón municipal, en los siguientes casos:

- I. Cuando haya obtenido la inscripción proporcionando datos falsos;
- II. Cuando la Secretaría compruebe que ha proporcionado su responsiva para obtener licencias o autorizaciones en acciones urbanas, sin haberlas dirigido;
- III. Cuando hubiere sido reincidente un máximo de tres veces en el incumplimiento a sus obligaciones;
- IV. Cuando por negligencia u omisión ponga en peligro a las personas o sus bienes; y
- V. Por la falta grave o reiterada a las disposiciones de este Reglamento.

Se consideran faltas graves por parte de un Director Responsable: la omisión de atender a las normas y reglamentos vigentes; que derivado de vicios en el proyecto o ejecución de la obra sobrevengan daños o afectaciones a los bienes o a las personas; incurrir en modificaciones deliberadas por sobre las restricciones impuestas al predio o al proyecto; omitir dar aviso a la Secretaría de violaciones al Reglamento en las obras bajo



su responsiva; brindar orientación o asesoría para infringir las normas vigentes en materia de construcciones o acciones urbanas; y las demás que causen un daño o afectación a la hacienda municipal o a los bienes de dominio público.

La Secretaría dará aviso ante el Comité de admisión de directores responsables y corresponsables para las acciones correspondientes en relación de la responsabilidad en que incurra el Director Responsable.

**Artículo 130.** Cuando un Director Responsable tuviere necesidad de abandonar temporal o definitivamente la vigilancia de una obra, o no desee seguir dirigiéndola, deberá comunicarlo por escrito a la Secretaría señalando la expresión de motivos e informando el estado de avance físico en la ejecución del proyecto, designando al Director Responsable que ha de sustituirlo con consentimiento expreso del propietario y del sustituto, anexando copia correspondiente de la bitácora de obra. En todos los casos, el Director Responsable no podrá retomar la responsiva del proyecto que haya abandonado definitivamente.

En caso de no hacer nombramiento alguno, se procederá a la inmediata suspensión de la obra hasta en tanto el propietario haga la designación del nuevo Director Responsable.

La Secretaría verificará mediante visita, el informe presentado por el Director Responsable, para dejar asentadas las responsabilidades de los involucrados; en caso de ser necesario ordenará la ejecución de obras de mitigación o medidas de seguridad, según sea el caso.

El Director Responsable será acreedor de las sanciones que por incumplimiento a sus obligaciones o a las disposiciones de este Reglamento resulten en el ejercicio de su responsiva con independencia de la responsabilidad civil o en otra materia que resulte de su relación con el propietario o el personal a su cargo.

**Artículo 131.** Para el caso de sustitución de Director Responsable, el que sustituya tendrá que firmar la documentación presentada y autorizada en la licencia o autorización.

La Secretaría, previo pago de derechos, expedirá nuevo documento en que quedará asentado el nombre del Director Responsable y la fecha del cambio, así como las condiciones en que inicia su gestión.

**Artículo 132.** El Director Responsable responderá por adiciones o modificaciones a las obras mientras el propietario no haga la manifestación de su terminación o el propio D.R.O. no comunique por escrito a la Secretaría que ha terminado su gestión.

**Artículo 133.** El propietario podrá en cualquier tiempo revocar la designación del Director Responsable siguiendo el mismo procedimiento estipulado en el Artículo 130 de presente Reglamento para el caso de la renuncia, debiendo suspender los trabajos hasta en tanto se designe y acredite nuevo Director Responsable

La Secretaría notificará al Director Responsable su revocación, a efecto de que presente informe pormenorizado de su gestión el cual será considerado al momento de la verificación del estado de la obra.

Cuando los motivos de la revocación sean relativos a la relación contractual o de servicios entre el propietario y el profesionista o su personal, quedará a salvo el derecho de ambos para hacerlo valer ante las autoridades competentes.

## CAPÍTULO V.- SUBDIVISIONES Y FUSIONES

**Artículo 134.** Para los efectos de este título se entenderá por Subdivisión, la partición de un terreno en fracciones teniendo como antecedente la unidad original base del predio, en donde el lote mínimo resultante para uso habitacional no sea inferior a los 90 m<sup>2</sup> con un frente mínimo a la vía pública de siete metros y, en fraccionamientos autorizados, la superficie no deberá contravenir la superficie mínima del lote tipo, que cuenten con frente a vía pública y que no requieran el trazo de vías públicas al interior de la subdivisión. En las subdivisiones para un uso distinto al habitacional, la superficie mínima autorizable se determinará de acuerdo a las especificaciones contenidas en los planes y programas vigentes según el tipo de uso considerando los coeficientes, condiciones y restricciones de los espacios que les sean necesarios.

**Artículo 135.** Para los efectos de este título se entenderá por fusión de predios la unión de dos o más terrenos colindantes para formar una sola unidad topográfica, con frente a la vía pública y, en todos los casos, requerirá autorización de la Secretaría.



**Artículo 136.** Las subdivisiones de acuerdo con sus características se clasifican en:

- I. Subdivisiones de predios en dos o más fracciones, que tengan como fin el ser enajenadas por terceros o por conexión de servicios, que cumplan con las especificaciones mínimas de diseño, siempre y cuando cuenten con frente a vialidad pública;
- II. Subdivisiones familiares se sujetarán al mismo procedimiento que las subdivisiones de predios, y tendrán el fin de dividir un predio entre cónyuges y parientes en forma ascendente o descendente en línea recta y colateral hasta el cuarto grado. Tratándose de la subdivisión familiar, los interesados podrán diferir la obligación de ceder áreas en favor del Municipio, hasta que se autorice alguna acción urbana respecto de ellas, siempre que la subdivisión familiar no suponga la incorporación de la superficie de suelo de que se trate al desarrollo urbano.

Se consideran predios indivisibles:

- a) Los que no cumplan con las especificaciones mínimas de diseño establecidas en este Reglamento.
- b) Los lotes resultantes de una división y que den por resultado una superficie menor al lote tipo del fraccionamiento que corresponda.
- c) Cuando sus coeficientes de ocupación y de utilización del suelo no correspondan con lo establecido en los Planes y Programas vigentes para el Municipio.
- d) Cuando existan elementos constructivos que determinen espacios comunes, de circulación y de servicios, independientemente de su superficie y uso.
- e) Aquellos que no cuenten o garanticen legalmente el acceso a la vía pública.
- f) Todos aquellos lotes que por sus características generen condiciones contrarias y/o se encuentren fuera de la zona de crecimiento urbano prevista a los Planes y Programas vigentes para el Municipio.
- g) Todos aquellos predios que, dada su configuración constructiva, compartan monolíticamente elementos estructurales.

**Artículo 137.** Se considera predios no sujetos a fusión:

- I. Cuando alguno de los predios este sujeto a régimen en condominio.
- II. Cuando alguno de los predios se pretenda adherir a un fraccionamiento autorizado.
- III. Todos aquellos lotes que por sus características generen condiciones contrarias a los Planes y Programas vigentes para el Municipio.

**Artículo 138.** Los fraccionamientos habitacional urbanos se destinarán a uso habitacional unifamiliar o plurifamiliar u otros compatibles, como los comerciales, de conformidad con las disposiciones de los Planes y Programas vigentes.

Las características de superficie mínima serán determinadas en la licencia de uso de suelo con base a los Planes y Programas vigentes y las obras primarias de urbanización de los diversos tipos de fraccionamientos, serán conforme a lo establecido en el presente reglamento.

**Artículo 139.** Para la autorización de subdivisiones las personas físicas o morales, públicas o privadas, deberán cubrir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud;
- II. Documento que acredita la propiedad del inmueble, debidamente inscrito en Registro Público de la Propiedad;
- III. Certificado de libertad de gravamen expedido con no más de 90 días de anterioridad;
- IV. Identificación Oficial vigente con fotografía y firma del (los) propietario (s) o representante legal, poder notarial o documento que acredite su representación o interés jurídico, en caso de ser persona moral, el documento que acredite su existencia legal.
- V. Constancia de situación fiscal;
- VI. Boleta del impuesto predial al corriente;
- VII. Recibo de pago correspondiente a los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y electrificación;
- VIII. Constancia de uso de suelo vigente con la acreditación del cumplimiento de sus condiciones;
- IX. 2 originales del proyecto de subdivisión con cuadros de áreas, levantamiento topográfico del predio, poligonal, colindancias, secciones de vialidades colindantes, ángulos internos, curvas de nivel y superficie; legibles y firmados por el propietario y el Director Responsable, doblados en tamaño carta;



- X. Archivo del proyecto en formato digital .dwg georreferenciado;
- XI. Memoria descriptiva del proyecto, donde se expresen los motivos del trámite;
- XII. Constancia del registro vigente en el Padrón Municipal del Director Responsable; y
- XIII. Fotografías del predio.

**Artículo 140.** Para la autorización de fusiones de predios las personas físicas o morales, públicas o privadas deberán cubrir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud en formato establecido por la Secretaría;
- II. Documento que acredita la propiedad del inmueble, debidamente inscrito en Registro Público de la Propiedad;
- III. Certificado de libertad de gravamen expedido con no más 30 días de anterioridad;
- IV. Identificación Oficial vigente con fotografía y firma del (los) propietario (s) o representante legal, poder notarial o documento que acredite su representación o interés jurídico, en caso de ser persona moral el documento que acredite su existencia legal;
- V. Constancia de situación fiscal;
- VI. Constancia de uso de suelo vigente con la acreditación del cumplimiento de sus condiciones;
- VII. Constancia vigente de registro en el Padrón Municipal del Director Responsable;
- VIII. Boleta del impuesto predial y del recibo al corriente de pago;
- IX. Recibo de pago correspondiente a los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y electrificación;
- X. 2 originales del proyecto de fusión con cuadros de áreas, levantamiento topográfico del predio, poligonal, colindancias, secciones de vialidades colindantes, ángulos internos, curvas de nivel y superficie; legibles con la firma del propietario y del Director Responsable de obra, doblados en tamaño carta;
- XI. Archivo del proyecto de fusión en formato digital .dwg georreferenciado;
- XII. Memoria descriptiva del proyecto, donde se expresen los motivos del trámite; y
- XIII. Fotografías del predio.

**Artículo 141.** Toda autorización de subdivisión y de fusión tendrá vigencia de un año. El propietario podrá solicitar se autorice su prórroga hasta quince días previos a su vencimiento, para lo cual se deberá cubrir los siguientes requisitos:

- I. Identificación Oficial vigente con fotografía y firma del (los) propietario (s) o representante legal, poder notarial o documento que acredite su representación o interés jurídico, en caso de ser persona moral el documento que acredite su existencia legal;
- II. Constancia de situación fiscal;
- III. Boleta del impuesto predial al corriente;
- IV. Resolución de autorización y/o la última prórroga emitida; y
- V. Fotografías recientes del predio.

**Artículo 142.** Para la autorización de relotificación sobre autorizaciones de subdivisiones, las personas físicas o morales, públicas o privadas, deberán cubrir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud en formato establecido por la Secretaría;
- II. Boleta del impuesto predial al corriente;
- III. Plano autorizado y resolución de subdivisión;
- IV. Recibo de pago de la resolución o última prórroga emitida;
- V. Documentos que acrediten el cumplimiento a las condiciones, restricciones y/u obligaciones establecidas en la autorización inicial de la subdivisión;
- VI. Dos juegos de planos del proyecto de relotificación, especificando cuadro de usos anterior y cuadro de usos de relotificación, legibles con la firma del propietario y del Director Responsable de obra, doblados en tamaño carta; y
- VII. Archivo del proyecto en formato digital .dwg georreferenciado.

## CAPÍTULO VI.- FRACCIONAMIENTOS

**Artículo 143.** Las disposiciones de éste Capítulo tienen por objeto establecer las normas para la regulación, control, autorización, vigilancia en la construcción y municipalización de fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, y cualquier otro tipo de desarrollo y obra que involucre urbanización, así como para definir su clasificación según las características de los distintos tipos de fraccionamientos y desarrollos y las



especificaciones generales para las obras de urbanización dentro del municipio. Se atenderán en lo conducente, las disposiciones de este Reglamento, así como las de los Planes y Programas vigentes para el Municipio.

**Artículo 144.** Para los efectos de este Capítulo se entenderá por fraccionamiento:

- I. La conversión de terrenos carentes de urbanización, en predios urbanos dotados de las obras y servicios públicos necesarios con el objeto de hacerlos útiles y susceptibles de ser enajenados al público en fracciones;
- II. La división de un terreno en lotes, cuando para dar acceso a éstos, se requiera del trazo de una o más calles públicas y privadas; o
- III. La división de lotes o manzanas, cuando corresponda a fraccionamientos autorizados, pero en los cuales no se hubieran cumplido los requisitos señalados en su oportunidad.

**Artículo 145.** Los fraccionamientos de acuerdo a sus características, serán clasificados conforme a las disposiciones contenidas en la regulación estatal vigente.

## SECCIÓN I.- DE LAS SOLICITUDES Y AUTORIZACIONES

**Artículo 146.** El trámite para la obtención de la Licencia sobre resolución de autorización de fraccionamientos se realizará bajo el procedimiento que deberá constar cuando menos de las siguientes etapas:

- I. Solicitud;
- II. Evaluación y dictaminación del proyecto de lotificación;
- III. Resolución de autorización para fraccionar;
- IV. Licencia sobre resolución de autorización de fraccionamientos;
- V. Ejecución y supervisión de las obras de urbanización;
- VI. Entrega y escrituración de las áreas de donación a favor del Municipio; y
- VII. Entrega recepción del fraccionamiento al Ayuntamiento.

**Artículo 147.** Para llevar a cabo cualquier acondicionamiento de obras de urbanización, construcción y ejecución de fraccionamientos se deberá contar con la Licencia sobre resolución de autorización de Fraccionamiento y Licencia sobre Obras de Urbanización expedida por la Secretaría.

**Artículo 148.** La licencia de la que se trate deberá ser solicitada por el y/o los propietarios o representante legal, del (los) terreno(s) para lo cual presentará el documento que acredite la propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Asimismo, se presentará un plano del terreno en el que se exprese el lugar de ubicación, las colindancias, los ángulos interiores del polígono o los polígonos correspondientes a cada uno de los vértices y, en su caso, debidamente demarcados, los diversos predios que comprendan la totalidad del área que se pretenda utilizar.

**Artículo 149.** Para la autorización de fraccionamientos, las personas físicas o morales, públicas o privadas deberán cubrir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud en el formato establecido por la Secretaría;
- II. Documento que acredita la propiedad del inmueble debidamente inscrito en Registro Público de la Propiedad;
- III. Certificado de libertad de gravamen expedido con no más 90 días de anterioridad;
- IV. Identificación Oficial vigente con fotografía y firma del (los) propietario (s) o representante legal, poder notarial o documento que acredite su representación o interés jurídico, en caso de ser persona moral el documento que acredite su existencia legal;
- V. Constancia de situación fiscal;
- VI. Responsiva firmada y constancia vigente del registro en el Padrón Municipal del Director Responsable con especialidad en Diseño Urbano y/o en Planeación urbana con la categoría correspondiente y, en su caso, de los corresponsables en instalaciones;
- VII. Boleta del impuesto predial al corriente;
- VIII. Avalúo catastral con vigencia no mayor a un año;
- IX. Licencia de uso de suelo vigente, con acreditación del cumplimiento de condicionantes y restricciones;
- X. Constancia de trámite del Dictamen de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Hidalgo;



- XI. Dictamen de los estudios de impacto vial y urbano en proyectos de más de 50 viviendas o 1 hectárea de superficie;
- XII. Constancia de viabilidad, en su caso;
- XIII. Factibilidad de riesgos emitida por la Subsecretaría de Protección Civil y Gestión de Riesgos del Gobierno del Estado;
- XIV. Factibilidades de servicios emitidas por las dependencias correspondientes de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica o en su defecto pago de derechos de los servicios y validación de proyecto pluvial;
- XV. Memoria descriptiva del proyecto con especificaciones, incluyendo la descripción de la fuente de abastecimiento de agua potable y sitio de descarga de drenaje;
- XVI. Calendario y presupuesto actualizado de las obras de urbanización a costo directo;
- XVII. Estudio de mecánica de suelos que incluya la propuesta de diseño de pavimentos; y
- XVIII. Proyecto de lotificación impreso y digital en formato .dwg georreferenciado, conteniendo:
  - a) Levantamiento topográfico del predio, conteniendo poligonal, colindancias, ángulos internos, curvas de nivel y superficie.
  - b) Proyecto de lotificación conteniendo cuadro de uso del suelo, cuadros manzaneros y resumen de manzanas; con nomenclaturas, orientación y superficies, indicando anchura de vialidades, áreas de afectación, áreas de donación (verdes y equipamiento), distribución de manzanas y subdivisión de lotes.
  - c) Propuesta de proyecto para las áreas de donación (verdes y equipamiento);
  - d) Proyecto de la red de agua potable y cálculo hidráulico, donde se precisarán las fuentes y sistemas de aprovisionamiento del agua potable.
  - e) Proyecto de la red de drenaje y cálculo sanitario, donde se precisarán los sitios del desagüe;
  - f) Proyecto de drenaje pluvial y cálculo pluvial;
  - g) Proyecto de la red de energía eléctrica y cálculo eléctrico, donde se precisarán los medios de recepción, conducción y transformación de la electrificación;
  - h) Proyecto de servicio de alumbrado público;
  - i) Proyecto de servicio de telecomunicaciones;
  - j) Plano de nomenclaturas;
  - k) Plano de movilidad, señalamientos y obras incluyentes para personas con discapacidad;
  - l) Plano de infraestructura donde se establezcan las obras de cabeza a habilitar por el desarrollador, donde se incluyan, trazo, terracerías, niveles, detalles constructivos, indicando tipos de pavimentos, guarniciones y banquetas;
  - m) Proyecto del camino de liga.

Podrán considerar características de proyectos sustentables que incorporen tecnologías alternativas y propicien la reducción del gasto de los recursos naturales, cumpliendo con las normativas vigentes aplicables.

**Artículo 150.** Para determinar la procedencia de una solicitud, la Secretaría solicitará y ordenará los dictámenes técnicos que sean necesarios, emitiendo con base en estos la resolución que apruebe o rechace la viabilidad del fraccionamiento.

**Artículo 151.** Cumplidos los requisitos y previa resolución aprobatoria, la Secretaría en su caso emitirá la Licencia sobre resolución de autorización de fraccionamientos y otorgará la licencia para la ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento o de la sección o secciones por desarrollar, señalando las características y especificaciones de las obras autorizadas previo pago de los derechos establecidos en la Ley de Ingresos vigente. Dichas autorizaciones se harán constar en el (los) plano (s) del fraccionamiento.

**Artículo 152.** Cuando el fraccionamiento se realice por etapas, se presentará un plano y calendario de trabajo, mismos que precisarán lo que vaya a efectuarse de inmediato.

**Artículo 153.** Recibida la solicitud y documentos que se acompañen, será revisada y evaluada, de cumplirse con todos los requisitos y no habiendo observaciones por parte de la Secretaría, se expedirá la licencia para las obras de urbanización respectiva. En caso contrario, se fijará un término de 15 días hábiles para que se subsane la omisión y de no cumplirse dentro de dicho término, será negada la solicitud.

**Artículo 154.** La solicitud deberá estar acompañada del estudio de impacto vial y urbano los cuales consideraran las necesidades de expansión de la ciudad; los inconvenientes que pueda presentar el crecimiento tanto horizontal como vertical; las posibilidades de obtener un abastecimiento normal de agua potable sin perjuicio del resto de la población; las facilidades para hacer desaguar los drenajes; las orientaciones y ubicación general de



los terrenos; la dirección de los vientos; las indicaciones que conciernan a salubridad pública y en general todas las previsiones necesarias de resolver en materia de urbanismo, debiendo obtener el dictamen correspondiente emitido por la Dirección de Estudios y Proyectos de la Secretaría bajo los lineamientos determinados en el Reglamento.

**Artículo 155.** La Secretaría realizará las supervisiones y verificaciones de las obras de urbanización o edificación, a fin de que éstas se ejecuten estrictamente de acuerdo a los proyectos y especificaciones aprobados, para lo cual, a la expedición de la Licencia de la Resolución de Autorización de Fraccionamiento y la Licencia de obras de Urbanización, el solicitante deberá realizar el pago de derechos que corresponda y brindar el acceso y facilidades necesarias para el desarrollo de las visitas correspondientes.

**Artículo 156.** Dentro de los noventa días naturales siguientes al otorgamiento de la licencia, su titular constituirá y presentará ante la Secretaría, la fianza de cumplimiento por el 25% del presupuesto a costo directo de las obras para asegurar la construcción de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas las obligaciones en materia de urbanización, mobiliario y equipamiento urbano, según corresponda al proyecto del fraccionamiento en cuestión.

**Artículo 157.** La determinación del tiempo durante el cual deberán permanecer vigentes las fianzas de cumplimiento y vicios ocultos quedaran determinados por el programa de ejecución de las obras de urbanización, para lo cual la primera no deberá ser menor a un año, debiéndose prorrogar su vigencia hasta que concluya su urbanización e inicie el proceso de municipalización; la segunda no deberá ser menor a dos años posteriores a la obtención del acta de la entrega recepción al Municipio.

**Artículo 158.** El proyecto a desarrollar comprenderá los siguientes elementos:

- I. Los trazos de los ejes de las vías públicas ligadas geoméricamente con los linderos del terreno;
- II. Los ángulos de intersección de los ejes;
- III. Las distancias entre el cruzamiento de los ejes;
- IV. La anchura y longitud de las calles;
- V. La división y subdivisión del fraccionamiento en manzanas y lotes;
- VI. Las manzanas o lotes que deban corresponder al Municipio por concepto de áreas de donación, en los términos que señala este Reglamento;
- VII. Las especificaciones, estudios, dictámenes y proyectos para las diversas obras de urbanización;
- VIII. Las nomenclaturas del fraccionamiento; y
- IX. El plazo dentro del cual deben quedar concluidas las obras del fraccionamiento, incluyendo el camino de liga.

La determinación del tiempo durante el cual el fraccionador queda responsabilizado de ejecutar las acciones referidas en este Artículo, variará de acuerdo con el dictamen de la Secretaría y con la magnitud de las obras y el programa de urbanización que se desarrolle.

**Artículo 159.** Durante el proceso y hasta la conclusión de las obras de urbanización, la Secretaría practicará, en los términos del presente reglamento y disposiciones normativas aplicables, visitas de inspección y supervisión general de las obras de urbanización, servicios públicos y mobiliario urbano, en coordinación con los organismos operadores correspondientes para emitir, de ser procedente, la constancia de terminación, en cuyo caso el fraccionador podrá dar inicio al trámite del proceso de municipalización.

## SECCIÓN II.- DEL DISEÑO

**Artículo 160.** Los fraccionamientos en cualquiera de sus modalidades, serán susceptibles de autorización siempre y cuando se localicen en zonas consideradas en los Planes y Programas vigentes para el Municipio y que cuenten con las factibilidades de servicios públicos completos emitidas por las autoridades e instancias competentes.

Los fraccionamientos de urbanización progresiva, podrán ser autorizados cuando cuenten con las redes de electrificación, agua potable y drenaje funcionando previa valoración de las autoridades e instancias competentes, así como que se garantice la urbanización y equipamiento urbano.

Una vez cubiertos los trámites y requisitos dispuestos por esta Secretaría, tomando en cuenta la magnitud del fraccionamiento y con base al análisis del programa de las obras y el presupuesto presentado por el fraccionador, el desarrollador, el propietario o el promovente, determinará en la autorización el plazo para la conclusión de las



obras de urbanización faltantes, el cual no excederá de dos años contados a partir de la fecha de resolución sobre la autorización.

En caso de no concluirse en el plazo establecido, deberá tramitarse la prórroga correspondiente para establecer un nuevo plazo, previo pago de los derechos que apliquen de conformidad con la Ley de Ingresos vigente; quedando sujeto al procedimiento hasta la conclusión de las obras de urbanización.

Al no cumplir con el trámite de prórroga en tiempo y forma, deberá tramitar la renovación de la autorización de lotificación, misma que se sujetará a los parámetros normativos vigentes al momento del trámite, debiendo presentar además de los requisitos previstos para la prórroga, la actualización del presupuesto de obras de urbanización.

**Artículo 161.** En todos los fraccionamientos, los servicios públicos de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica, estarán calculados de acuerdo a la densidad de población que corresponda al tipo de fraccionamiento; así como también el cálculo pluvial deberá considerar las aportaciones aledañas al predio otorgadas por la orografía general del municipio.

Para lo cual, el desarrollador deberá realizar un proyecto integral de manejo de descargas pluviales a su costa, elaborado por un especialista en la materia y soportado por los estudios Hidrológico y Geofísico, el cual será validado por la Dirección de Estudios y Proyectos mediante los siguientes requisitos:

- I. Recopilación de información;
- II. Memoria descriptiva;
- III. Datos de Proyecto;
- IV. Estudio hidrológico;
- V. Diseño hidráulico pluvial;
- VI. Catálogo de conceptos y cantidades de obra y presupuesto; y
- VII. Obras o acciones de mitigación para la zona de su ubicación.

La Secretaría podrá determinar la ejecución de obras o acciones de mitigación en sitio diverso al de la ubicación del fraccionamiento, siempre que el objeto de las mismas se integre a la red de drenaje pluvial en el Municipio.

**Artículo 162.** Solo se aprobarán los proyectos de fraccionamientos para uso habitacional cuando éstos se ubiquen en terrenos contiguos a zonas ya urbanizadas del municipio o de algún otro fraccionamiento urbanizado, salvo los de tipo campestre; siempre y cuando se respeten las normas y disposiciones legales vigentes, así como, las condiciones y restricciones previstas en los Planes y Programas vigentes para el Municipio.

**Artículo 163.** Cuando para el desarrollo de un fraccionamiento se ejecuten las obras de urbanización por secciones o etapas, deberán iniciarse y/o continuarse en la zona contigua a la parte urbanizada de la ciudad y por secciones completas, incluyendo las zonas en las que se localicen las áreas de donación, e indistintamente el fraccionador iniciará los trabajos de construcción del camino de liga de que se habla en el Artículo 176 de este Reglamento.

**Artículo 164.** Para los efectos de este título se entenderá por Relotificación al acto mediante el cual se solicita la modificación a la autorización y el plano de lotificación de un fraccionamiento o subdivisión respecto a su configuración y/o dimensiones de lotes; tomando en consideración los siguientes lineamientos:

- I. Respetar las secciones de las vialidades establecidos en este ordenamiento legal de acuerdo a los lineamientos básicos de diseño y requisitos de urbanización;
- II. Las superficies de donación resultantes de dicha relotificación, no podrán ser menores a las establecidas en la autorización inicial, ni quedar sujetas a relotificar de forma única;
- III. El plano del proyecto de relotificación, deberá especificar cuadro de usos anterior y cuadro de usos de la relotificación, así como sus correspondientes cuadros manzaneros;
- IV. Cuando la relotificación incremente el número de lotes, solamente se autorizará si se cumplen las previsiones y normas de zonificación y se efectúen a costa del promovente las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos;
- V. Solo se podrá solicitar la relotificación de una autorización cuando ésta cuente con una vigencia mínima de 60 días naturales;
- VI. Se cuente con seguimiento de las condicionantes establecidas en la autorización previa;





- VII. Se presente la actualización del presupuesto de obras de urbanización y se encuentre vigente la fianza de cumplimiento;
- VIII. Se ingresen todos los planos modificados que comprenden el nuevo proyecto ejecutivo;
- IX. De ser requerido, la presentación de los dictámenes vigentes de las instancias competentes; y
- X. Los demás lineamientos y/o documentos particulares del proyecto que determine necesarios la Secretaría.

**Artículo 165.** Para la autorización de Relotificación sobre autorizaciones de fraccionamientos o subdivisiones, las personas físicas o morales, públicas o privadas deberán cubrir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud en formato establecido por la Secretaría;
- II. Boleta del impuesto predial al corriente;
- III. Plano autorizado y de la resolución de lotificación;
- IV. Recibo de pago de la última autorización del fraccionamiento;
- V. Escritura de protocolización de fraccionamiento;
- VI. Escritura del área de donación a favor del Municipio inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- VII. Documentos que den cumplimiento a las condicionantes y obligaciones establecidas en la autorización inicial del fraccionamiento;
- VIII. Dos juegos de planos del proyecto de relotificación, especificando cuadro de usos anterior y cuadro de usos de relotificación, legibles y firmados por el propietario y el Director Responsable, doblados a tamaño carta;
- IX. Archivo del proyecto de relotificación en formato digital .dwg georreferenciado;
- X. Constancia vigente del registro en el Padrón Municipal del Director Responsable;
- XI. Constancia de avance de obras de urbanización; y
- XII. Fianza o garantía de cumplimiento vigente.

**Artículo 166.** Cuando existan superficies mayores de 50,000 m<sup>2</sup>, que constituyan un solo predio que obstruya el crecimiento y desarrollo urbano de la zona, conforme a los Planes y Programas vigentes para el Municipio, la Secretaría exhortará al propietario a fraccionar y urbanizar. Si se negare o fuera necesario su utilización para fines de desarrollo urbano e interés público el Ayuntamiento podrá llevar a cabo el proceso tendiente a la expropiación.

**Artículo 167.** Los Desarrollos Urbanos Certificados se deberán sujetar a lo que establezca la Legislación Estatal y Federal en materia de vivienda y las disposiciones administrativas que emitan las autoridades competentes. La propuesta presentada por los interesados para su valoración, 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 y 10 años;
- III. Factibilidad emitida por el organismo operador respecto al suministro de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial;
- IV. El proyecto de alcantarillado sanitario y pluvial, así como el de 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 Empleo, 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

Las autorizaciones necesarias de las dependencias federales, estatales y municipales que resulten procedentes.



**Artículo 168.** Los casos no previstos en el presente Reglamento, serán resueltos de conformidad con el dictamen técnico que en cada caso rinda la Secretaría.

### SECCIÓN III.- DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

**Artículo 169.** Las especificaciones que deberán cumplirse respecto de las obras de urbanización de los desarrollos inmobiliarios mencionados en el presente Reglamento, quedarán debidamente descritas en las autorizaciones correspondientes.

Para el caso de obras de urbanización cuya licencia se solicite respecto de espacios previamente constituidos o que no se encuentren relacionados con una autorización de fraccionamiento, el solicitante deberá integrar cada una de las especificaciones que en lo relativo prevé el artículo 158 de este Reglamento, además de la correspondiente autorización para la intervención de la vía pública.

**Artículo 170.** En los fraccionamientos de urbanización progresiva, las obras de urbanización podrán ser ejecutados por etapas y será responsabilidad de los fraccionadores hasta concluirlos y municipalizarlos.

Sin excepción del cumplimiento de requisitos y obligaciones por parte de los promoventes y/o solicitantes para la expedición y seguimiento de su autorización; los colonos podrán contar con asesoría y orientación de la Secretaría y autoridades competentes para la localización de terrenos adecuados para los distintos usos.

### SECCIÓN IV.- DE LA AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES

**Artículo 171.** Para poner a la venta, donar o construir los lotes y/o manzanas resultantes de un fraccionamiento o de la subdivisión de un predio, se deberá obtener previamente la autorización de la Secretaría reuniendo los requisitos que señale este ordenamiento.

**Artículo 172.** Para la autorización de Venta de Lotes, las personas físicas o morales, públicas o privadas deberán cubrir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud en formato establecido por la Secretaría;
- II. Boleta del impuesto predial al corriente;
- III. Recibo de pago de la última autorización del Fraccionamiento;
- IV. Resolución de lotificación o de la última prórroga otorgada por la Secretaría, que avale vigencia restante mínima de 2 meses al momento de la solicitud;
- V. Dictamen de Obras de Urbanización firmadas por el Director Responsable de Diseño Urbano vigente en el padrón municipal;
- VI. Plano autorizado;
- VII. Escritura de protocolización de fraccionamiento;
- VIII. En su caso, escritura del área de donación en favor del Municipio inscrita en el Registro Público de la Propiedad; y
- IX. Documentos que den cumplimiento a las condicionantes y obligaciones establecidas en la autorización inicial del fraccionamiento o subdivisión.

**Artículo 173.** Previo cumplimiento de los requisitos mencionados en el artículo anterior, la Secretaría evaluará la solicitud sobre autorización de venta de lotes o comercialización de condominios, con base en el avance de las obras de urbanización, o de la etapa que corresponda a los lotes motivo de la solicitud, determinando su autorización o negativa.

**Artículo 174.** En la enajenación de lotes en fraccionamientos, se harán constar las restricciones necesarias para asegurar por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados pudiendo en cambio, fusionarse sin modificar el uso de ellos debiendo contar con previa autorización de la Secretaría al reunir los requisitos mencionados por este ordenamiento.

La excepción de esta regla la constituirán los casos derivados de sentencias y fallos judiciales testamentarios o de partición de bienes por herencia familiar, en cuyo estricto caso, se atenderá lo previsto en la legislación y reglamentación civil correspondiente.



Los actos o acuerdos entre particulares relacionados con la enajenación o adquisición de lotes que deriven de una autorización emitida por esta Secretaría, no generarán mayor responsabilidad para el Municipio que la que corresponde a la legalidad de sus resoluciones y se registrarán bajo los principios y disposiciones del derecho privado.

## SECCIÓN V.- DE LAS OBLIGACIONES Y SU CUMPLIMIENTO

**Artículo 175.** El fraccionador, una vez obtenida su autorización, enviará a la Tesorería Municipal y Registro Público de la Propiedad, resolución que pronuncie, adjuntando todos los anexos, a fin de que se hagan las anotaciones e inscripciones correspondientes.

**Artículo 176.** El fraccionador estará obligado a costear todas las obras de urbanización del fraccionamiento y medidas de mitigación resultantes de los dictámenes y estudios de formas internas y externas del predio, incluyendo los camellones en las vías públicas y las de jardinería en los espacios reservados para ese fin, así como la ejecución de los caminos de liga con sus respectivos servicios y obras de urbanización y el mejoramiento de las vías aledañas.

**Artículo 177.** El fraccionador estará obligado a ceder gratuitamente al Municipio, parte de la superficie del fraccionamiento, a fin de que se destine al equipamiento para servicios públicos y áreas verdes con sistema de riego autosustentable de conformidad con los porcentajes establecidos en el Artículo 495 fracción IV del presente Reglamento.

**Artículo 178.** El Área de donación establecida en los planos y resoluciones de autorización de fraccionamientos y/o subdivisiones, formara parte de los bienes inmuebles del Municipio, desde el momento en que se protocolice dicha autorización, mediante el número de registro otorgado por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Pachuca de Soto Hidalgo, por lo que no se podrá llevar a cabo ningún acto, uso o dominio sobre el área de donación sin el pleno consentimiento de la autoridad competente, que en todos los casos deberá atender al interés general.

En todo caso el desarrollador está obligado a protocolizar la escritura correspondiente en un plazo no mayor a 90 días hábiles posteriores al registro de la autorización del fraccionamiento que corresponda. En caso de no hacerlo la autoridad administrativa municipal competente realizará el acto en rebeldía, por lo que el costo del trámite correspondiente será requerido al desarrollador por conducto de la Tesorería Municipal mediante el procedimiento económico coactivo.

**Artículo 179.** La localización de los terrenos que deban ser donados al Municipio, se aprobarán por la Secretaría, mismos que deberán de aparecer debidamente etiquetados y acotados en el plano de lotificación aprobado.

**Artículo 180.** El fraccionador hará el pago de los derechos a la Secretaría, por la expedición de la licencia y por la supervisión de las obras de urbanización, de conformidad con la Ley de Ingresos vigente en el Municipio. Cuando se realicen las obras por etapas, el pago se hará de manera proporcional a cada etapa.

**Artículo 181.** El fraccionador y el Municipio formalizarán la donación a que se refiere el Artículo 495 fracción IV de este Reglamento, mediante la escritura pública correspondiente y en la cual el fraccionador renunciará a reclamar indemnizaciones por los terrenos cedidos para vías públicas, cualquiera que sea la anchura que se les fije. Los gastos de la escritura correrán a cuenta exclusiva del fraccionador.

**Artículo 182.** Las obras mínimas de urbanización deben comprender:

- I. Red de agua potable;
- II. Red de alcantarillado sanitario;
- III. Guarniciones;
- IV. Banquetas;
- V. Pavimentos;
- VI. Alumbrado público;
- VII. Red de electrificación;
- VIII. Parques, jardines y áreas de equipamiento urbano, según indique la zona donde se encuentra el desarrollo; y
- IX. Plan integral de manejo de aguas pluviales.



Además de los anteriores servicios, contarán con red de telecomunicaciones, cuando existan líneas que puedan ser aprovechables o, en su caso, prever la existencia de ellos.

**Artículo 183.** En los fraccionamientos de tipo campestre, las obras mínimas de urbanización, deben comprender:

- I. Dotación de agua potable;
- II. Red de electrificación;
- III. Andadores;
- IV. Pavimentos, preferentemente, permeables;
- V. Plan integral de manejo de aguas pluviales; y
- VI. Sistema de drenaje sanitario y manejo de saneamiento.

**Artículo 184.** Previamente a las obras de urbanización, el Desarrollador del proyecto, construirá a su costa y bajo las especificaciones que dicte la Secretaría el camino de liga que comunicará el fraccionamiento con la zona urbana más próxima, así como, el mejoramiento de las vialidades alternas e implementará las acciones de mitigación determinadas en el dictamen de impacto vial y urbano.

**Artículo 185.** Cuando se requiera ligar un fraccionamiento en proyecto con las zonas urbanas o fraccionamientos colindantes y sea necesario abrir calles a través de predios que no formen parte del terreno por fraccionar, el desarrollador deberá realizar las gestiones necesarias para obtener la autorización de los propietarios y la transferencia del suelo en favor del Municipio.

**Artículo 186.** El propietario del fraccionamiento o fraccionador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización, mobiliario urbano y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio.

El incumplimiento dará lugar a la aplicación de las sanciones administrativas correspondientes con independencia de la responsabilidad civil o penal en que incurra.

**Artículo 187.** Concluidas las obras de urbanización y puesto en servicio el fraccionamiento, el fraccionador promoverá entre los vecinos el cumplimiento del reglamento interno de convivencia y la organización de una entidad constituida en junta, asociación civil, consejo ciudadano o patronato, debidamente reconocida por la Secretaría General Municipal; quienes, en corresponsabilidad y de acuerdo con el fraccionador, podrán asumir temporalmente la administración de los servicios.

La existencia de dicha entidad no exime al fraccionador en sus obligaciones. La administración de los servicios por parte del fraccionador o de la entidad constituida permanecerá hasta la entrega recepción del fraccionamiento al Municipio.

**Artículo 188.** El incumplimiento de las obligaciones derivadas de las condicionantes o restricciones de cualquier autorización emitida por dependencias y/o autoridades federales, estatales y municipales dará motivo a esta Secretaría a no otorgar autorizaciones para nuevos desarrollos sobre las mismas personas físicas o morales; hasta que estas se encuentren debidamente solventadas documentalmente.

**Artículo 189.** El fraccionador está obligado a hacer constar en los documentos respectivos y en la transmisión legal de la propiedad, las condiciones, obligaciones, restricciones y/o servidumbres a las que se hacen acreedores los adquirentes de los lotes para el uso de sus predios.

**Artículo 190.** El Municipio tomará todas las medidas que sean necesarias para que se aprovechen los terrenos donados procediendo a la construcción de las obras de interés colectivo que sean necesarias, de acuerdo con sus posibilidades financieras o a costa del fraccionador, previo dictamen emitido por esta Secretaría considerando la zona en la que se encuentre el desarrollo.

**Artículo 191.** Se supervisará la administración de los servicios que correspondan al Municipio por conducto del área competente, para cerciorarse que sean impartidos con regularidad y permanencia.

**Artículo 192.** No podrán ponerse a la venta los lotes de un fraccionamiento sin la autorización que emita la Secretaría la cual será procedente cuando se concluyan totalmente las obras de urbanización, salvo que se haya



aprobado la realización de la obra por etapas, pudiéndose entonces vender los lotes correspondientes a las etapas concluidas.

**Artículo 193.** Los notarios sólo autorizarán certificaciones, ratificaciones o escrituras en que se contengan los actos o contratos regulados por este reglamento, previa exhibición de la autorización y de los correspondientes planos validados y autorizados. En el texto del instrumento, se hará constar la existencia de aquellas, así como cláusulas y restricciones respectivas.

Asimismo, los notarios se abstendrán de autorizar escrituras públicas y certificar o ratificar firmas en las privadas, en que se consignen enajenaciones que contravengan lo dispuesto en el Artículo 208 de este reglamento. Por su parte, las oficinas rentísticas no efectuarán movimientos catastrales y los encargados del registro Público de la propiedad rehusarán la inscripción de los títulos y escrituras que no cumplan con lo establecido en el presente reglamento.

**Artículo 194.** El propietario de un inmueble en que se pretenda realizar cualquier desarrollo previsto en este reglamento, tiene prohibido por sí o por representante legal celebrar acto o contrato alguno que implique la promesa o la transmisión del dominio del inmueble o derechos, si carece de las autorizaciones correspondientes.

**Artículo 195.** La Secretaría no expedirá Licencias de construcción, condominio o similares, ni aún provisionales, relacionados con predios, lotes, inmuebles o fraccionamientos que carezcan de la autorización correspondiente, ni en lotes que no reúnan los requisitos mínimos de superficie a excepción de aquellos con características distintas que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

**Artículo 196.** Cuando en la ejecución de las obras el fraccionador se aparte de las especificaciones establecidas o de las indicaciones contenidas en los planos autorizados, la Secretaría, suspenderá las obras y ordenará demoler las indebidamente construidas.

**Artículo 197.** Si el fraccionador no concluyó las obras de urbanización dentro del plazo establecido, la Secretaría podrá disponer de la garantía para la correcta operación de las etapas concluidas.

**Artículo 198.** Los fraccionamientos comerciales e industriales, deberán contar con las obras de urbanización correspondientes, en su caso, plantas de tratamiento de aguas residuales y cajones de estacionamiento, según lo establezca la dependencia competente y conforme a lo establecido en este reglamento.

## SECCIÓN VI.- ENTREGA – RECEPCIÓN

**Artículo 199.** Para que proceda la entrega recepción del fraccionamiento ante el Municipio el fraccionador deberá acreditar lo siguiente:

- I. Haber obtenido la autorización del fraccionamiento previo cumplimiento de los trámites y requisitos que establece el presente reglamento;
- II. Haber cumplido con las condicionantes, restricciones y obligaciones establecidas en dicha autorización;
- III. Haber otorgado la escritura del área de donación a favor del Municipio hasta su debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IV. Acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento con la evidencia de calidad de construcción, entrega de copia de la bitácora de obra y documentar las minutas de supervisión de los trabajos;
- V. Que los servicios públicos y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones;
- VI. Haber entregado a satisfacción de la autoridad u organismo operador competente las redes de energía eléctrica, alumbrado público, redes de agua, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial, así como áreas verdes y mobiliario urbano respectivo. Para tal efecto, se presentarán las actas de entrega recepción correspondientes y en su caso, los convenios, acuerdos y dictámenes complementarios respectivos;
- VII. Haber hecho entrega de la fianza vigente de vicios ocultos correspondiente al 25% del presupuesto de obras de urbanización con una vigencia no menor a dos años; y
- VIII. Haber efectuado el pago de derechos de entrega recepción de conformidad con la Ley de Ingresos vigente.
- IX. Informar respecto de la integración o no de asociación civil, consejo ciudadano o patronato por parte los residentes del fraccionamiento a municipalizar y en su caso, adjuntar la acreditación de la misma ante la Secretaría General Municipal.



**Artículo 200.** El fraccionador está obligado a efectuar la entrega recepción ante el Municipio a través de la Secretaría, en un término no mayor a los doce meses siguientes a la conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento; dicho proceso no deberá demorar más de seis meses, transcurrido el término sin respuesta por parte del Municipio, se entenderá por entregado y legalmente recibido.

En tanto no se realice dicha entrega, quedará restringido el último 20% de la emisión de constancias de venta de lotes, asimismo se constituye en un acto administrativo y jurídico no consumado que obliga al fraccionador a brindar el mantenimiento de las obras, equipamiento, mobiliario y servicios públicos del fraccionamiento, así como la atención de los problemas que se originen de los servicios públicos y que no hubieren sido entregados a los organismos operadores competentes, el trámite y pago de las prórrogas aplicables y la atención de los adquirentes de lotes, habitantes o residentes del Fraccionamiento.

**Artículo 201.** Al cumplimiento del Artículo anterior la Secretaría conjuntamente con las dependencias y organismos competentes, practicarán inspección general de las obras realizadas, para determinar las condiciones de éstas y si se encuentran conforme al proyecto autorizado y funcionando adecuadamente las redes de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica y alumbrado público, dando constancia documental de ello.

**Artículo 202.** Si como resultado de la inspección general surgieren desperfectos en las obras que afecten el óptimo funcionamiento de las mismas, el fraccionador estará obligado a ejecutar las reparaciones necesarias que señale la Secretaría y/o las dependencias u organismos involucrados; en caso de no realizarlo, no procederá la entrega recepción del fraccionamiento, quedando bajo la responsabilidad del fraccionador el mantenimiento del desarrollo en tanto no se subsanen las deficiencias o desperfectos detectados, aplicando las sanciones y multas que procedan por el incumplimiento.

Concluidas que fueren las obras de reparación, se practicará nueva inspección en los términos señalados en el Artículo anterior.

**Artículo 203.** Si de la inspección general resultara que las obras y servicios del fraccionamiento se encuentran funcionando en forma óptima, la Secretaría notificará al propietario del fraccionamiento que deberá otorgar a favor del Municipio la fianza de vicios ocultos. El monto de dicha fianza será por el 25% del importe total del presupuesto de obra presentado y tendrá una vigencia mínima de dos años a partir de la fecha del acta de entrega recepción.

**Artículo 204.** A partir de la fecha de entrega se relevará al fraccionador sobre los mantenimientos de los trabajos de urbanización, quedando a cargo del Municipio.

**Artículo 205.** En tanto no se efectúe la entrega de las áreas de donación al Municipio los fraccionadores cuidarán del buen aspecto de las áreas de donación, impidiendo que se conviertan en basureros, procurando mantenerlos en todo momento en buenas condiciones de imagen e higiene.

## SECCIÓN VII.- DE LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN AL MUNICIPIO

**Artículo 206.** Las áreas de donación previamente aprobadas por la Secretaría serán entregadas al Municipio mediante la escritura de donación pura y gratuita correspondiente y los costos serán a cargo del fraccionador.

**Artículo 207.** El fraccionador deberá solicitar en tiempo y forma, ante la Secretaría General Municipal el inicio del proceso de escrituración de las áreas de donación a favor del Municipio, debiendo cumplir con lo solicitado por dicha instancia.

**Artículo 208.** Solo el Ayuntamiento tendrá la facultad para determinar y autorizar el uso y destino de las áreas de donación. En ningún caso las áreas de donación y/o su equipamiento podrán tener un uso distinto al autorizado.

El Ayuntamiento por conducto de la Secretaría General Municipal, podrá conceder el uso o aprovechamiento de las áreas de donación, por comodato o concesión al fraccionador y/o los vecinos residentes, bajo el procedimiento que él mismo determine, en que deberá atenderse al interés público y privilegiarse el beneficio social.

**Artículo 209.** En los supuestos previstos en el artículo anterior, si se autorizara realizar obras de equipamiento urbano dentro de las áreas de donación, el ejecutor deberá solicitar las licencias o permisos correspondientes,



bajo exención de pago de derechos, en el entendido de que dichas obras serán parte de los bienes inmuebles propiedad del Municipio.

**Artículo 210.** En los conjuntos comerciales no será necesario ceder las áreas para equipamiento urbano requeridas para fraccionamientos y conjuntos habitacionales, sólo las necesarias para servicios públicos municipales y de acuerdo con los lineamientos de diseño arquitectónico aplicables, tales como áreas verdes, estacionamiento, vialidad, áreas de maniobras de carga y descarga, limpias, vigilancia o caseta de información.

## SECCIÓN VIII.- DE LOS CONDOMINIOS

**Artículo 211.** Los fraccionamientos habitacionales condominales serán determinados al momento de su lotificación en la que el predio sujeto a autorización se divida en áreas privativas y áreas comunes; estos se podrán presentar en tres segmentos:

- I. Desarrollo Habitacional Condominal Horizontal, sujeta a los siguientes lineamientos;
  - a) El tamaño de los lotes será determinado de acuerdo al número de viviendas proyectadas, pudiendo ser:
    - i. Dúplex horizontal: 135.00 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 9.00 m.
    - ii. Tríplex horizontal: 180.00 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 12.00 m.
    - iii. Cuádruplex horizontal: 225.00 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 15.00 m.
    - iv. Dúplex vertical: 120.00 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 8.00 m.
    - v. Tríplex vertical: 165.00 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 11.00 m.
  - b) El área de donación para este tipo de desarrollos deberá cumplir con el apartado de las características de las áreas de donación para equipamiento y áreas verdes, indicado en el Artículo 495 fracción IV de este Reglamento.
  - c) Las vialidades del desarrollo tendrán como mínimo las medidas mencionadas en los lineamientos básicos de diseño y requisitos de urbanización.
  - d) Deberán ser viviendas sustentables, por lo que con carácter de obligatoriedad incorporarán tecnologías alternativas que propicien la reducción del gasto de los recursos naturales en por lo menos dos espacios de la vivienda como cocina y baño.
  - e) Todas las restricciones y condiciones que sean indicadas en la Licencia de Uso de Suelo, conforme a las disposiciones legales vigentes.
- II. Desarrollo Habitacional Condominal Vertical;
  - a) El tamaño mínimo de la vivienda a proyectar será conforme sea dispuesto en la legislación estatal vigente.
  - b) El área de donación para este tipo de desarrollos deberá cumplir con el apartado de las características de las áreas de donación para equipamiento y áreas verdes, indicado en el Artículo 495 fracción IV.
  - c) Las vialidades del desarrollo tendrán como mínimo las medidas mencionadas en el Capítulo de los lineamientos básicos de diseño y requisitos de urbanización.
  - d) Deberán ser viviendas sustentables, por lo que con carácter de obligatoriedad incorporarán tecnologías alternativas que propicien la reducción del gasto de los recursos naturales en por lo menos dos espacios de la vivienda como cocina y baño.
  - e) Todas las restricciones y condiciones que sean indicadas en la Licencia de Uso de Suelo, conforme a las disposiciones legales vigentes.

III. Desarrollo Habitacional Condominal Mixto. En lo relativo a este tipo de desarrollos se sujetarán a los lineamientos establecidos en las fracciones I y II de este Artículo.

**Artículo 212.** La autorización del régimen de propiedad en condominio se sujetará, al dictamen del estudio de impacto urbano y vial y a las normas básicas de los fraccionamientos, en su caso, a las constancias de viabilidad, así como a la normatividad aplicable en la materia.

**Artículo 213.** Para la constitución del régimen de condominios, se deberá obtener de la Secretaría, además de lo que establezcan otras disposiciones en la materia, la autorización de la distribución de los predios en áreas privativas y comunes, la cual se insertará en la escritura pública de constitución del respectivo condominio.



**Artículo 214.** Los propietarios de los condominios de cualquier tipo quedan obligados a ejecutar las obras necesarias para ligarse a las redes de infraestructura del asentamiento humano del que se trate, debiendo contar con conexiones únicas a las redes de infraestructura.

**Artículo 215.** Para la constitución de condominios, el propietario se sujetará a las normas siguientes:

- I. Los predios autorizados en el régimen de Propiedad en Condominio serán conforme a la distribución presentada para delimitar las áreas privativas y las áreas comunes;
- II. Los predios o lotes que se dediquen a condominios habitacionales, deberán tener las dimensiones mínimas que se indican en este Reglamento;
- III. Las áreas privativas de los lotes que se dediquen a condominios, para vivienda unifamiliar, deberán tener las dimensiones mínimas de acuerdo a lo establecido en este Reglamento;
- IV. Las vías interiores que den acceso a edificaciones o zonas de estacionamiento, deberán de dar cumplimiento a lo establecido en este Reglamento;
- V. 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.
- VI. En los condominios de nueva creación, 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, terminadas y recibidas las obras de urbanización exteriores del condominio, ejecutadas las instalaciones y construcciones de las áreas privativas y comunes, y, en su caso, realizadas las obras de equipamiento urbano o efectuados los pagos sustitutivos correspondientes al municipio.
- VII. 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;
- VIII. 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 este reglamento, normas técnicas y los respectivos planes y programas vigentes en el Municipio;
- IX. 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 previa 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 cuerpo reglamentario 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;
- X. Las áreas privativas de terreno no podrán ser divididas; y
- XI. 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 216.** Concluidas las obras de urbanización al interior de los condominios, éstas deberán ser entregadas formalmente, mediante acta circunstanciada, por el titular de la autorización a la asamblea de condóminos o comité de administración del condominio, el cual deberá estar legalmente 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 217.** La autorización que emita la Secretaría respecto de la lotificación de un predio en términos del Artículo 144 de este Reglamento, para constituirlo en régimen de condominio, deberá de 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. Prevención 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 hábiles para inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la escritura pública de constitución del condominio horizontal, vertical y/o mixto que contenga la autorización y el plano respectivo de la lotificación. La escritura deberá realizarse por notarios públicos del Estado de Hidalgo;
- VII. Orden de formalizar la entrega de áreas de donación al Municipio, en su caso, dentro de los 90 días hábiles siguientes al de la fecha de la autorización de la lotificación;
- VIII. La obligación del fraccionador de proponer y obtener autorización del Reglamento interior del condominio.
- IX. El señalamiento de que el desarrollador deberá insertar en los contratos respecto de las unidades privativas del condominio, la obligación de atender al derecho de tanto.

**Artículo 218.** Las disposiciones reglamentarias de construcción, operación y mantenimiento de condominios deberán sujetarse a lo establecido en la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Hidalgo vigente.

**Artículo 219.** Para que la Secretaría expida la autorización para celebrar actos, convenios y contratos traslativos de dominio sobre las áreas privativas de los condominios, 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 Municipio, 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, sancionado por el Ayuntamiento;

La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los 10 días hábiles 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.

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.

**Artículo 220.** 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 y deberá sujetarse a lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo.

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

- I. Habitacional;
- II. De abasto;
- III. Comerciales;
- IV. De servicios;
- V. Industriales; y
- VI. Mixtos: los que concentran en un mismo lugar dos o más de los anteriores.

**Artículo 221.** Los fraccionamientos habitacionales podrán autorizarse en régimen de condominio, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 10% de la superficie total vendible, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por el Ayuntamiento.



Sólo podrán ubicarse en las zonas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población, conforme a lo establecido en los programas correspondientes.

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 se podrán presentar en dos segmentos:

I. Desarrollos habitacional-condominal horizontales.

II. Desarrollos habitacional-condominal verticales.

La lotificación y edificación estará sujeta a los lineamientos que indique la tabla de densidades correspondientes, así como su compatibilidad, de acuerdo a las disposiciones de los Planes y Programas vigentes para el Municipio.

a. La superficie mínima de lote para vivienda unifamiliar horizontal será de 90 m<sup>2</sup>.

b. La superficie mínima de vivienda vertical será de 45.00 m<sup>2</sup>.

c. La altura, restricción frontal, C.U.S., C.O.S., cajones de estacionamiento por cada vivienda o para cada lote se determinará en función de las tablas de densidades, tipo de lote y compatibilidades, de acuerdo a las disposiciones de los Planes y Programas vigentes para el Municipio.

d. Las áreas de donación estarán sujetas a las características de las áreas de equipamiento y áreas verdes de este Reglamento.

e. Deberá contar con un Reglamento de observancia obligatoria para los condóminos o poseionarios del conjunto.

f. Las vialidades del desarrollo serán de acuerdo a la clasificación de vías públicas descritas en este Reglamento; y

g. Deberán ser viviendas sustentables, por lo que con carácter de obligatoriedad incorporará tecnologías alternativas que propicien la reducción del gasto de los recursos naturales en por lo menos dos espacios de la vivienda como cocina y baño.

**Artículo 222.** Los fraccionamientos condominales de abasto, comerciales, de servicios, Industriales y mixtos (los que concentran en un mismo lugar dos o más de los anteriores), serán evaluados en función de las tablas de densidad y compatibilidad de acuerdo a las disposiciones de los Planes y Programas vigentes para el Municipio.

Sólo podrán ubicarse en las zonas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población, conforme a lo establecido en los programas correspondientes.

Se sujetarán a las normas técnicas para el tipo de conjunto de urbanización inmediata, y a los criterios mínimos de diseño contenidos en el presente Reglamento.

a. Las características de las áreas de donación para equipamiento y áreas verdes, estarán sujetas a lo indicado de este reglamento.

b. Deberá contar con un Reglamento de Observancia Obligatoria para los condóminos o poseionarios del conjunto.

c. Las vialidades del desarrollo serán de acuerdo a la clasificación de vías públicas descritas en este Reglamento; y

d. Deberán ser sustentables, por lo que con carácter de obligatoriedad incorporará tecnologías alternativas que propicien la reducción del gasto de los recursos naturales en por lo menos dos espacios como cocina y baño.

**Artículo 223.** Deberá existir un reglamento del condominio, el cual será elaborado en los siguientes casos:

I.- Cuando sea construcción nueva, por quienes otorguen escrituras constitutivas del condominio; y

II.- Cuando sean inmuebles de uso, por los condóminos y aprobado por la asamblea de condóminos.

El reglamento interno de condominio del inmueble deberá contener, las disposiciones y características específicas del condominio y lo referido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo; mismo que deberá ser presentado ante la Secretaría para la correspondiente sanción por parte del Ayuntamiento.

**Artículo 224.** Para la constitución de régimen de propiedad en condominio en bienes inmuebles cuyo destino no sea un fraccionamiento, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad, en la cual harán constar adicionalmente el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Solicitud firmada por el propietario;

2. Documento que acredite la propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad;



3. Identificación Oficial vigente con fotografía y firma del (los) propietario (s) o representante legal, poder notarial o documento que acredite su representación o interés jurídico, en caso de ser persona moral el documento que acredite su existencia legal;
4. Constancia de situación fiscal;
5. Boleta del impuesto predial al corriente;
6. Dos copias de los planos arquitectónicos y/o de lotificación, con desglose de áreas privativas y comunes, tabla de indivisos, así como el cuadro de asignación de cajones de estacionamiento, en caso de disponer de los espacios; legibles y firmados por el propietario y el Director Responsable; doblados en tamaño carta;
7. Archivo digital del plano arquitectónico y/o de lotificación, en formato .dwg;
8. Constancia de uso de suelo vigente y la acreditación del cumplimiento de sus condiciones y restricciones;
9. Constancia de Alineamiento y número oficial vigente;
10. Licencia de construcción y planos autorizados;
11. Certificado de libertad de gravámenes de no más de 90 días de su expedición;
12. Proyecto de reglamento interno del condominio;
13. Libro de actas para su autorización;
14. Fotografías del inmueble; y
15. Constancia vigente de registro en el Padrón Municipal del Director Responsable.

La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formalizado ante notario público, mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble, manifiestan su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan, comparten y tienen acceso a las áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

Al constituirse el régimen de propiedad en condominio, deberá existir un órgano supremo, el cual será identificado como asamblea general de condóminos, misma que se registrará de acuerdo a la ley en la materia.

Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario, el administrador, el comité de vigilancia o cuando menos el 25% de los condóminos, podrán solicitar la presencia de un representante de la Secretaría; con al menos cinco días hábiles previos, tendrán que ingresar un escrito especificando el motivo y con copia de la convocatoria que señale el lugar y la hora en la que se llevará a cabo la reunión.

La asamblea general de condóminos, llevará un libro de actas, el cual deberá ser autorizado por el municipio, el cual cumplirá con los requisitos señalados en la Ley de la materia.

La operación y mantenimiento de las vías privadas, obras de urbanización y equipamiento urbano, así como de los servicios urbanos al interior del condominio, correrá a cargo de los propios condóminos, para su efectivo cumplimiento se indicará en el Reglamento interior del condominio que será obligatorio para todos los condóminos; dicho Reglamento reproducirá las normas correspondientes asentadas en el presente Reglamento y la obligación de todos los condóminos de realizar 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 mismas que no podrán ser divididas y deberán ser utilizadas 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.

Las condiciones, restricciones y la obligación de cumplir el reglamento interno previamente autorizado por la Secretaría, deberán insertarse en la escritura pública de constitución del respectivo condominio; misma que deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; cuyas modificaciones podrán ser realizadas por acuerdo de la asamblea de condóminos y tendrán validez una vez registradas ante la Secretaría.

Los derechos y obligaciones de los condominios, se registrarán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad en condominio, por el reglamento del Condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Estado de Hidalgo y demás ordenamientos legales aplicables.

Para la comercialización de los condominios deberán obtener la autorización de venta, la que podrá emitirse sólo cuando se encuentren concluidas las edificaciones de conformidad al proyecto autorizado.

**Artículo 225.** Los Desarrolladores de los condominios de cualquier tipo están obligados a ejecutar las obras necesarias para la conexión a las redes de infraestructura de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y el plan integral de manejo de aguas pluviales de acuerdo a las especificaciones que le sean determinadas por



parte de los organismos operadores correspondientes, debiendo crear los sistemas necesarios para captación o infiltración a subsuelo de agua de lluvia en aquellos casos en los que no existan redes para tal caso.

**Artículo 226.** En los condominios sólo se podrán realizar actos, convenios y contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, una vez:

- I. Transferidas al Municipio las áreas de donación;
- II. Terminadas y recibidas las obras de urbanización exteriores del condominio; y
- III. Ejecutadas las instalaciones y construcciones de las áreas privativas y comunes, y en su caso, construido el equipamiento urbano respectivo.

La Secretaría otorgará la autorización cuando se cumplan dichos requisitos de la ejecución de las obras referidas, en los términos que se establezcan en el presente reglamento.

En la promoción y publicidad de los condominios se señalarán los datos de la autorización y las características de la construcción.

**Artículo 227.** El comité de administración del condominio deberá estar legalmente constituido para recibir del titular de la autorización, las obras de urbanización al interior de los condominios junto con las autorizaciones y planos correspondientes. En caso de no ser así, se levantará el acta respectiva entre el Municipio y el desarrollador, pasando las obras sin mayor trámite a la administración de los habitantes del condominio.

## CAPÍTULO VII.- DE LAS CONSTRUCCIONES

### SECCIÓN I.- DE LA AUTORIZACIÓN Y VIGILANCIA

**Artículo 228.** Se requiere de licencia expedida por la Secretaría para la realización de infraestructura, de servicios, obras o instalaciones públicas o privadas, en predios de propiedad pública o privada, o bien, para ocupar la vía pública.

**Artículo 229.** Por ningún motivo se otorgarán Licencias de construcción en zonas y predios que por su naturaleza representen riesgos naturales y antropogénicos, ni en los que converjan con derechos de vía, o bien, que afecten o invadan bienes del dominio público o de uso común.

**Artículo 230.** La licencia de construcción deberá expedirse o rechazarse en los 15 días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, con excepción de las que se refieran a la construcción, reparación o mantenimiento de instalaciones subterráneas; a las obras que se pretendan ejecutar en áreas con uso o destino especial, o a aquellas que de acuerdo con este Reglamento requieran del dictamen de una o varias dependencias, órganos o entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y/o Municipal.

**Artículo 231.** La Secretaría emitirá la autorización de licencia de construcción, señalando que la misma únicamente se refiere al proyecto de ejecución; siendo responsabilidad del propietario, poseedor, el ejecutor y/o el director responsable, la construcción, edificación y seguridad de la obra de que se trate. Dicha licencia podrá ser:

- I. Licencia de construcción para obra nueva;
- II. Licencia para excavaciones;
- III. Licencia de construcción para ampliación o modificación;
- IV. Licencia de construcción de reparación y/o remodelación;
- V. Licencia para demolición;
- VI. Licencia de construcción, reparación o mantenimiento de instalaciones subterráneas, aéreas o de infraestructura;
- VII. Licencia de construcción de bardado o delimitación de predios;
- VIII. Licencia de Construcción para obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas; o
- IX. Licencia de construcción de regularización total o parcial.

**Artículo 232.** No requerirán de licencia, al realizar una de las acciones que a continuación se enumeran:

- I. Resanes, aplanados y pintura en interiores;
- II. Reparación de pisos sin afectar elementos estructurales;



- III. Reparación de albañales;
- IV. Reparación de tuberías de agua o instalaciones sanitarias, sin afectar elementos estructurales;
- V. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Secretaría dentro de un lapso máximo de 72 horas;
- VI. Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 15.00 m<sup>2</sup>, sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones;
- VII. División interior en pisos de despachos o comercios, cuyo peso se haya considerado en el diseño estructural;
- VIII. Impermeabilización y reparación de azoteas sin afectar elementos estructurales;
- IX. Construcciones provisionales para bodegas de hasta 15.00 m<sup>2</sup> en predios, exclusivamente durante la ejecución de la obra autorizada, debiendo ser seguras, higiénicas, tener buen aspecto y conservarse en buen estado;
- X. Pintura exterior, salvo los que se ubiquen en la zona decretada como Centro Histórico, quienes deberán dar cumplimiento a la opinión técnica que emita la Dirección del Centro Histórico conforme a la normatividad aplicable; y
- XI. Obras sencillas semejantes a las anteriores que no afecten elementos estructurales, previa valoración de la Secretaría;

Para cualquiera de los casos anteriores se requerirá que el propietario, poseedor y/o arrendatario dé aviso por escrito a la Secretaría señalando la fecha del inicio y término de los trabajos, descripción de los trabajos a realizar y domicilio para recibir notificaciones, previa valoración por parte de esta autoridad otorgará en caso necesario la autorización pertinente. La Secretaría podrá realizar visitas de verificación de los trabajos en cualquier tiempo.

**Artículo 233.** No se expedirán Licencias de construcción en fracciones o lotes provenientes de fusión, subdivisión o relotificación de predios, que no estén contemplados en los planos aprobados o estén efectuados sin la autorización de la Secretaría.

La Secretaría podrá expedir licencia de construcción para fracciones remanentes de predios debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad, con independencia de su superficie, siempre que tenga acceso a la vía pública.

**Artículo 234.** Podrán ejecutarse con licencia expedida al propietario y/o poseedor, sin responsiva de D.R.O., las siguientes obras:

- I. Edificación de una sola pieza con dimensiones máximas de 60.00 m<sup>2</sup>, siempre que en el mismo predio no haya ninguna otra construcción.
- II. Amarre de cuarteaduras, arreglo o cambio de techos de azotea o entresijos sobre vigas de madera, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de 4 m ni se afecten elementos estructurales;
- III. Construcción de bardas interiores o exteriores, con altura máxima de 2.40 m, siempre y cuando no exceda los 40 m de longitud, ya sea lineal o perimetral;
- IV. Construcciones o instalaciones de elementos prefabricados en hasta 35 m<sup>2</sup> a nivel de piso;
- V. Apertura de vanos de 1.50 m<sup>2</sup> como máximo, en construcciones hasta de dos pisos, si no se afectan elementos estructurales;
- VI. Construcción de albañales;
- VII. Limpieza, aplanados, pintura y rodapiés de fachadas de hasta 45m<sup>2</sup>, a excepción de las ubicadas dentro del perímetro del Centro Histórico o su área de amortiguamiento;
- VIII. Pintura y rodapiés en fachadas en inmuebles ubicados dentro del perímetro del Centro Histórico y zona de transición; y
- IX. Remodelaciones interiores menores a 120 m<sup>2</sup> que no afecten elementos estructurales.

En los casos de las fracciones I, II, III y IV de este artículo, el proyecto deberá contar con la revisión por parte de un técnico o profesional en materia de construcciones; salvo que se ubiquen en zona de jales o zonas de observación por riesgos, en los que será obligatorio contar con la responsiva de un Director Responsable.



**Artículo 235.** La solicitud de licencia de construcción, deberá presentarse por el propietario y/o D.R.O., en el formato que para tal efecto establezca la Secretaría y conforme a lo señalado en este Reglamento, acompañada de los siguientes documentos:

- a) Documento que acredita la propiedad del inmueble debidamente inscrito en Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- b) Identificación Oficial vigente con fotografía y firma del (los) propietario (s) o representante legal, poder notarial o documento que acredite su representación o interés jurídico, en caso de ser persona moral el documento que acredite su existencia legal;
- c) Licencia de uso del suelo vigente que especifique el uso motivo de la solicitud de licencia de construcción;
- d) Constancia de alineamiento y número oficial vigente;
- e) Boleta del impuesto predial al corriente;
- f) Recibo de pago de los servicios de agua y drenaje o documento que acredite contar con el servicio;
- g) Dos juegos del proyecto ejecutivo de la obra, planos a escala, debidamente acotados y especificados, en los que se deberá incluir las plantas arquitectónicas, cortes, fachadas, planta de conjunto, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias y planos estructurales; legibles y firmados por el propietario y/o representante legal y el o los Directores Responsables, cuando se requiera conforme a lo establecido en este Reglamento;
- h) Proyecto ejecutivo en archivo digital en formato .dwg;
- i) Memoria de cálculo y descriptiva firmada por el propietario y/o representante legal y el o los Directores Responsables;
- j) Constancia vigente del registro en el Padrón Municipal del Director Responsable.
- k) Bitácora de Obra;
- l) Croquis de localización; y
- m) Las autorizaciones y dictámenes necesarios de Gobierno Federal, Gobierno Estatal y Municipal, en los términos de las leyes relativas.

Los planos arquitectónicos contendrán como mínimo; cotas perimetrales del predio, cotas entre ejes, cotas indicando límite de la restricción frontal o del primer muro al alineamiento frontal, alturas individuales por nivel y totales por construcción, cotas de los cajones de estacionamientos conforme al Artículo 590, nombre de los locales y/o espacios dentro del proyecto, muros de cualquier tipo, puertas y ventanas, muebles sanitarios, proyección de losas, niveles de piso a partir de la cota media de banquetta, cisternas, tinacos, estructuras, instalaciones, su pie de plano o membrete con ubicación, orientación, nombre de propietario, nombre y firma de los Directores Responsables, nombre de plano y clave, escala y notas del dibujo. La impresión de planos deberá realizarse en base a escalas comunes, múltiplos de 25. Para proyectos donde se propongan usos mixtos deberá agregarse un cuadro de usos de suelo.

Para el caso de obras tales como demoliciones, excavaciones y/o edificaciones que por su magnitud y/o proceso constructivo modifiquen la estabilidad del subsuelo de los predios colindantes y/o la vía pública, el propietario estará obligado a contratar un Seguro de Responsabilidad Civil el cual deberá permanecer vigente hasta que la Secretaría emita la respectiva constancia de terminación de obra.

Para el caso específico de zonas de riesgo por trabajos mineros, el solicitante deberá presentar el dictamen emitido la Dirección de Protección Civil y para el caso de inmuebles ubicados dentro del perímetro del Centro Histórico y zona de transición el dictamen de la Dirección del Centro Histórico, de conformidad a la normatividad aplicable.

**Artículo 236.** Una vez otorgada la licencia, si hubiese modificación al alineamiento oficial, esta se cancelará y se ordenará la suspensión y/o clausura de la obra hasta que se realicen las modificaciones señaladas por la Secretaría.

**Artículo 237.** El tiempo de vigencia de las Licencias de construcción que expida la Secretaría, estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar, misma que no excederá de un año.

Terminado el plazo señalado para una obra sin que ésta se concluya, para continuarla deberá solicitarse la renovación o prórroga de la licencia, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 245 de este Reglamento.



**Artículo 238.** Se requiere de licencia de construcción para hacer modificaciones menores y/o excedencia en la superficie de construcción al proyecto autorizado, se presentará la solicitud correspondiente, acompañada del proyecto de reformas por duplicado, firmados por el propietario y el o los Directores Responsables pertinentes, sí lo requiere conforme a este Reglamento, realizando el pago de derechos correspondientes a dicha modificación.

De realizarse modificaciones sustanciales o totales al proyecto, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 235 de este Reglamento.

No serán sujetas a autorización, las modificaciones que contravengan lo establecido en este Reglamento y legislación aplicable.

**Artículo 239.** Los propietarios, poseedores y/o D.R.O., darán aviso previo a la Secretaría, cuando en las edificaciones se realice la instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas, rampas o cualquier otro mecanismo de transporte en los edificios; debiendo presentar memoria técnica y descriptiva de los trabajos a realizar avaladas por un especialista, quedando excluidas de este requisito las reparaciones menores que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo, sistemas eléctricos o de seguridad.

**Artículo 240.** Se requerirá licencia expedida por la Secretaría para todo trabajo de excavación, si ésta constituye una de las etapas de la construcción, quedará comprendida en la licencia de la obra.

**Artículo 241.** Podrá otorgarse permiso para la realización de trabajos preliminares, tales como limpieza, trazo, nivelación de terreno y movimiento de tierras a excepción de la introducción de instalaciones o sótanos, sin que esto implique el inicio de obras de construcción y/o urbanización.

**Artículo 242.** Se requiere licencia de la Secretaría, para ocupar la vía pública con instalaciones del servicio público, para cualquier tipo de canalizaciones aéreas o subterráneas, así como construcciones provisionales.

Cuando haya necesidad de mover dichas instalaciones o construcciones por razones de seguridad, porque se modifique la anchura de las aceras, arroyos vehiculares o se ejecute cualquier obra en la vía pública, la Secretaría podrá ordenar el retiro o cambio de lugar a costa de sus propietarios, si estos no lo hicieran dentro del plazo que se le haya fijado, se llevará a cabo por parte de la Secretaría, haciendo efectivo el costo por la Tesorería Municipal mediante el procedimiento administrativo correspondiente.

**Artículo 243.** Una vez emitida la Licencia de Construcción, el propietario y/o D.R.O., deberán colocar en la obra la placa de construcción en un lugar visible y tener copia de los planos autorizados y la licencia correspondiente, así como la bitácora de obra.

**Artículo 244.** El propietario de la obra podrá obtener, sin costo alguno, una prórroga con un plazo adicional hasta al igual de la licencia. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los quince días anteriores al vencimiento de la misma. Otorgándose en tres periodos: en el primer trámite en la mitad de tiempo según los días otorgados en la licencia, y en el segundo y tercer trámite en la mitad de tiempo de la primera prórroga.

Si finalizada la prórroga o vencida la licencia, no se hubieren concluido los trabajos autorizados, el propietario o D.R.O. deberá solicitar la renovación de licencia y realizar el pago de derechos que corresponda conforme a la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal respectivo.

**Artículo 245.** Para cualquiera de los casos indicados en el artículo anterior, el propietario y/o el D.R.O., deberá presentar los siguientes requisitos:

- I. Presentar la solicitud en el formato que establezca la Secretaría;
- II. Original y copia de la Licencia de Construcción y planos arquitectónicos autorizados;
- III. Informe del porcentaje de avance de la obra ejecutada y copia de las notas de bitácora;
- IV. Boleta del impuesto predial al corriente de pago;
- V. Fotografías exteriores e interiores de la obra;
- VI. Descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo para continuar con la obra; y
- VII. El recibo oficial que acredite el total del pago de derechos por la licencia de construcción que obtuvo.



La vigencia de la renovación de la licencia de construcción estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra faltante por ejecutar, no pudiendo exceder de un año.

**Artículo 246.** Si no se hubiere solicitado la prórroga y/o renovación de la licencia de construcción en el tiempo establecido en el Artículo 244 de este reglamento y hayan transcurrido más de 5 años de su emisión, el propietario y/o D.R.O., deberá presentar nuevamente la solicitud con la documentación requerida, sujetándose a lo establecido en este Reglamento y legislación aplicable.

**Artículo 247.** El propietario, poseedor, arrendatario y/o D.R.O., estarán obligados a dar aviso a la Secretaría de la terminación de las obras y obtener la constancia respectiva, debiendo presentar la siguiente documentación:

- I. La solicitud en el formato que establezca la Secretaría;
- II. Licencia de construcción;
- III. Planos arquitectónicos autorizados;
- IV. Boleta del impuesto predial al corriente de pago;
- V. Recibo de pago de los derechos de conformidad a la Ley de Ingresos vigente; y
- VI. Copia de la respectiva bitácora de obra y reporte fotográfico.

La Secretaría realizará la visita de inspección con la finalidad de verificar el cumplimiento en apego al proyecto autorizado, por lo que, en caso de existir modificaciones, se procederá a la determinación de la responsabilidad administrativa que corresponda.

Concluido el trámite, la Secretaría relevará al D.R.O. de responsabilidad por modificaciones o adiciones que se le hagan posteriormente sin su intervención; no así de la que corresponda por la ejecución del proyecto, la cual será determinada de conformidad a la legislación aplicable en la materia.

**Artículo 248.** Las obras se considerarán como regularización cuando:

- I. Se hayan iniciado o terminado los trabajos de construcción sin obtener la licencia correspondiente;
- II. La superficie de construcción existente en un predio, no esté manifestada en la boleta del impuesto predial;
- III. La escritura presentada no establezca la construcción existente; y/o
- IV. Por manifestación directa del propietario.

**Artículo 249.** Para los casos de licencia de construcción en su modalidad de regularización, ya sea total o parcial, el solicitante deberá presentar la documentación referida en el Artículo 235 de este Reglamento, realizar el doble del pago de los derechos correspondientes a la obra nueva, los cuales se calcularán atendiendo al avance de la edificación, conforme a los porcentajes por etapas establecidos en la Ley de Ingresos vigente para el Municipio. Para el caso de modificación a un proyecto en que se edifiquen adiciones a lo autorizado, el pago de derechos se cuantificará en tres veces lo que correspondería a la obra. En ambos casos, deberán cubrirse las sanciones que se le impongan al propietario y/o D.R.O. de conformidad con el presente Reglamento.

Si a juicio de la Secretaría, la obra amerita modificaciones, las exigirá al propietario, fijándole un plazo para su ejecución, de manera que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento y legislación, reglamentación y la normatividad vigente. En caso de incumplimiento, la Secretaría dará inicio al procedimiento administrativo correspondiente.

**Artículo 250.** No serán sujetas a regularización las construcciones que contravengan lo establecido en este Reglamento y la normatividad vigente.

**Artículo 251.** En caso de requerir una ampliación a la obra o edificación autorizada, podrán ser autorizadas si los Planes y Programas vigentes para el Municipio permiten el nuevo uso y la nueva densidad o intensidad de ocupación del suelo.

**Artículo 252.** Las obras de ampliación, cualquiera que sea su tipo deberán cumplir con los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y mejoramiento de la imagen urbana, así como los requerimientos de seguridad estructural a que se refiere este Reglamento.

**Artículo 253.** En las obras de ampliación no se podrá sobrepasar nunca los límites de resistencia estructural, las capacidades de servicio de las tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, eléctricas y





sanitarias de las construcciones en uso, excepto en los casos que exista la infraestructura necesaria para proporcionar el servicio, previa aprobación de las autoridades correspondientes.

## SECCIÓN II.- DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO

**Artículo 254.** Los proyectos arquitectónicos deberán cumplir con las especificaciones señaladas en este Reglamento para cada tipo de edificación, la Secretaría determinará el rechazo, aprobación y/o restricción de los proyectos cuando existan motivos fundados conforme a la legislación vigente.

Así mismo en todo momento deberán de observar las medidas de seguridad para salvaguardar la integridad física de las personas, así como el cumplimiento de los requerimientos especiales para edificaciones cuyo uso se destine a fines formativos o lúdicos para niñas, niños y adolescentes.

**Artículo 255.** Las fachadas, construcciones, instalaciones y edificaciones ubicadas dentro del perímetro del Centro Histórico, del perímetro del área de transición y en calles o plazas donde existan construcciones declaradas como monumentos históricos y/o artísticos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, y a lo establecido en el Reglamento del Centro Histórico de la Ciudad de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, deberán integrarse con la imagen urbana existente, respetando los materiales, restricciones de altura y sistemas tradicionales de construcción.

Para los permisos y/o autorizaciones que emita esta Secretaría en relación a las construcciones y edificaciones a las que se refiere este Artículo, deberán integrar la validación de la Dirección del Centro Histórico al proyecto correspondiente de conformidad a las disposiciones y normatividad vigente de la materia.

**Artículo 256.** Los materiales de construcción deberán sujetarse a las especificaciones y métodos de ensayo de conformidad a las normas oficiales. Las especificaciones de arquitectura o ingeniería, serán aprobadas por la Secretaría, bajo la responsabilidad del Director Responsable y/o propietario.

**Artículo 257.** El proyecto deberá incluir las medidas de seguridad contra incendios en caso requerirse; espacios para estacionamiento de vehículos dentro del mismo predio de acuerdo con su uso; si la edificación tiene una altura mayor de 13.00 m contados a partir del nivel de la acera, deberá contar con escaleras de emergencia, ascensor y rutas de evacuación en todos los niveles.

**Artículo 258.** El proyecto deberá de incorporar sistemas que permitan la accesibilidad y movilidad de personas con discapacidad dentro de las diferentes áreas de la edificación; así mismo deberá implementar eco-tecnologías para el uso eficiente de agua y energía eléctrica.

### APARTADO 1.- HABITACIONAL

**Artículo 259.** A partir del nivel en que se desplanten los pisos de un edificio destinado a habitación, deberán quedar libres las superficies destinadas a patios que sirvan para dar iluminación y ventilación a sus distintas áreas sin que dichas superficies puedan ser cubiertas con volados, corredores, pasillos o escaleras.

**Artículo 260.** Se define como espacio habitable, al lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión y descanso tales como dormir, comer, y estar. Los espacios habitables deben contar con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural. Los espacios habitables se dividen en:

- I. Espacios habitables básicos; es decir recámara, alcoba, estancia y comedor; y
- II. Espacios habitables adicionales; por ejemplo: desayunador, cuarto de servicio, estudio y cuarto de TV.

Espacios auxiliares. Se define como espacio auxiliar, al lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de trabajo, higiene y circulación tales como cocinar, aarse, lavar, planchar, almacenar y desplazarse. Los espacios auxiliares se dividen en:

- I. Espacios auxiliares básicos; es decir cocina, baño, lavandería, pasillo, escalera y patios; y
- II. Espacios auxiliares adicionales; por ejemplo: vestidor, vestíbulo, cochera cubierta o descubierta, pórtico y patio interior.

Espacios no habitables. Se define como espacio no habitable, al lugar de la vivienda tales como balcones, desvanes o ventanales.



**Artículo 261.** Sólo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo la proyección de una pieza habitable, con sus servicios completos de cocina y baño.

La Dirección de Vivienda, a solicitud del interesado, podrá emitir un dictamen de espacios habitables, en el cual determinará si la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión o descanso, cuentan con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recamaras, de conformidad con las características y condiciones mínimas necesarias que establezca la Ley de Vivienda y las normas oficiales mexicanas.

**Artículo 262.** Todas las piezas habitables en todos los pisos, deberán tener iluminación y ventilación por medio de vanos que darán directamente a patios, terrazas, azoteas, superficies descubiertas o a la vía pública. La superficie total de ventanas libre de toda obstrucción será por lo menos de un octavo de la superficie del piso de cada pieza y la superficie libre para ventilación, deberá ser cuando menos de un veinticuatroavo de la superficie de la pieza.

Las cocinas y baños, deberán tener directamente luz y ventilación por medio de vanos a la vía pública o a patios al exterior o interior, la superficie de los vanos, será cuando menos de un octavo del área de la pieza. Se pueden permitir cocinas y baños sin ventilación antes señalada, siempre que el local esté debidamente ventilado por medios mecánicos de extracción.

**Artículo 263.** A los edificios para habitación, deberá proveerse de medios de iluminación artificial que den cuando menos las cantidades de iluminación que se fijan en este Reglamento.

**Artículo 264.** Las puertas a la calle tendrán una anchura libre mínima de 0.90 m y en ningún caso, la anchura de la entrada será menor que la suma de las anchuras de las escaleras que desemboquen en ellas.

**Artículo 265.** Todos los edificios destinados a habitaciones estarán provistos de instalaciones de agua potable que puedan suministrar al día 150 litros por cada habitante. Para la instalación de tinacos, deberán ser de tal forma que se evite la sedimentación.

**Artículo 266.** Toda vivienda debe tener como mínimo, ya sea en espacios independientes o compartidos, una recámara, un baño completo que cuente con inodoro, lavabo y regadera y otro espacio en el que se desarrollen el resto de las funciones propias de la vivienda.

La relación entre los espacios de una vivienda es factible siempre y cuando no se mezclen ni se afecten las actividades funcionales entre uno y otro, por ejemplo:

- I. El baño no debe ser paso obligado para acceder a otro espacio;
- II. La lavandería solamente puede ser paso obligado entre la cocina y:
  - a) La alcoba.
  - b) El patio de servicio.
  - c) La cochera.
  - d) El exterior.
- III. La recámara no debe ser paso obligado para acceder a otro local diferente al vestidor, baño o cualquier otro local de servicio adicional, destinado para uso exclusivo de quien o quienes allí pernoctan, exceptuando la vivienda con recámara única;
- IV. Cuando la vivienda tenga más de una recámara, al menos un baño, o medio baño, debe ser accesible desde espacios de circulación de la vivienda; y
- V. Estancia, comedor y cocina pueden constituir un espacio común, pero con funcionalidad claramente definida y separada según las actividades particulares de cada espacio superpuesto.

**Artículo 267.** Los patios posteriores e interiores cerrados, los techos y terrazas deben contar con un sistema de declives, captación y drenado a un colector pluvial. En ningún caso se permite que el drenado de estos espacios se conecte al sistema de recolección de aguas residuales, por lo que puede ser enviada a los siguientes:

- I. Áreas jardinadas del propio predio;
- II. Para reúso en cisternas o depósitos; y
- III. Drenaje pluvial en caso de existir;



**Artículo 268.** Las descargas de aguas residuales de uso doméstico que no formen parte de un sistema municipal de alcantarillado, se podrán llevar a cabo con sujeción a las Normas Oficiales Mexicanas que al efecto se expidan y obtener en su caso, los permisos de la autoridad federal competente.

**Artículo 269.** Las instalaciones de calderas, calentadores, aparatos similares y sus accesorios, se harán de manera que no causen molestias ni pongan en peligro a los habitantes.

### **APARTADO 2.- COMERCIO Y OFICINAS**

**Artículo 270.** Los patios que sirvan para dar iluminación y ventilación a edificios para comercios y oficinas, tendrán las mismas dimensiones que los destinados a habitación, considerándose como piezas habitables las oficinas y comercios.

**Artículo 271.** Las oficinas y locales comerciales de un edificio, deberán tener salida a pasillos y corredores que conduzcan directamente a las escaleras o a las salidas a la calle, la anchura de los pasillos y corredores nunca será menor de 1.20 m con una altura mínima de 2.30 m.

**Artículo 272.** Los edificios para comercios y oficinas tendrán siempre escaleras que comuniquen a todos los niveles aun cuando tengan elevadores. La anchura mínima de la escaleras será de 1.20 m; las huellas tendrán un ancho mínimo de 0.28 m y la altura de los peraltes no será mayor de 0.18 m; las escaleras deberán construirse con materiales incombustibles y protegerse con barandales con una altura mínima de 0.90 m medidos a partir de la nariz del escalón con un pasamanos en ambos lados y para escaleras iguales o mayores a 2.40 m deberán haber escalones intermedios y diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos, así mismo se deberán considerar materiales con superficies antiderrapantes.

Cada escalera no podrá dar servicio a más de mil cuatrocientos metros cuadrados de planta y sus anchuras variarán en la forma siguiente:

Hasta 700.00 m <sup>2</sup> de construcción	anchura 1.20 m
De 700.01 m <sup>2</sup> a 1,050 m <sup>2</sup> de construcción	anchura 1.80 m
De 1,050.01 m <sup>2</sup> a 1,400 m <sup>2</sup> de construcción	anchura 2.40 m

Las instalaciones eléctricas, sanitarias y pluviales de los edificios para comercios y oficinas, se harán de acuerdo con las disposiciones legales de la materia y en cumplimiento con las normas oficiales.

**Artículo 273.** Los edificios para comercios y oficinas, deberán tener dos locales para servicios sanitarios por piso, uno destinado al servicio de hombres y el otro al de mujeres.

Para cada 400 m<sup>2</sup> o fracción de la superficie construida, se instalará un excusado y mingitorio para hombres y por cada 300 m<sup>2</sup> o fracción un excusado para mujeres.

**Artículo 274.** La ventilación e iluminación de los edificios para comercio y oficinas, podrán ser naturales o artificiales; cuando sean naturales se observarán las reglas del capítulo sobre edificios para habitaciones y cuando sean artificiales, deberán satisfacer las condiciones necesarias para que haya suficiente aireación y visibilidad.

### **APARTADO 3- EDUCACIÓN**

**Artículo 275.** En el caso de edificios que correspondan a la infraestructura física educativa al servicio del sistema educativo nacional, para efectos de la superficie total del terreno destinado a la construcción de edificios para la educación, la capacidad de las aulas didácticas y las disposiciones técnicas de su construcción, se registrará conforme a lo dispuesto en la normatividad federal aplicable, así como, a los lineamientos y normas oficiales vigentes.

**Artículo 276.** Para obtener la correspondiente licencia de construcción de este tipo de construcciones, además de los requisitos establecidos en el artículo 235 de este Reglamento, deberán presentar la validación del proyecto por la institución o autoridad competente en materia de infraestructura educativa.

**Artículo 277.** En las aulas de usos múltiples, talleres u otros usos, las disposiciones técnicas dependerán de su función y el equipamiento requerido, en el que, salvo disposición en contrario, deberá cubrir al menos las siguientes consideraciones:



- I. La altura mínima de las aulas será de 3.00 metros.
- II. Las aulas deberán de estar iluminadas y ventiladas por medio de ventanas a vía pública, pasillos o a patios.
- III. Las ventanas deberán abarcar toda la longitud de uno de los muros más largos.
- IV. La superficie libre total de ventanas tendrá un mínimo de un quinto de la superficie del piso de aula y la superficie libre para ventilación, deberá ser por lo menos de un 1/15 del piso del aula.

**Artículo 278.** Los patios que sirven para dar iluminación y ventilación a las aulas, deberán tener por lo menos una dimensión de un medio de la altura del paramento y como mínimo 3.00 m<sup>2</sup>. La iluminación artificial de las aulas, será directa y uniforme.

**Artículo 279.** Los edificios para la educación, deberán contar con un espacio para el esparcimiento físico de los alumnos, los cuales podrán contar con recubrimiento natural o artificial, o bien, pavimentos adecuados, preferentemente permeables.

**Artículo 280.** Las puertas y accesos serán abatibles hacia afuera y sus dimensiones serán calculadas conforme a la capacidad de cada aula, salón o espacio, en los que deberá atenderse a los requerimientos que en materia de protección civil sean necesarios para el caso de evacuación.

**Artículo 281.** En el caso de escaleras, rampas o cualquier otra comunicación vertical; deberán construirse con materiales incombustibles, protegerse con barandales diseñados de tal forma que impidan el paso a través de ellos e implementar sistemas antiderrapantes.

**Artículo 282.** En el caso de edificios para educación que tengan el servicio de dormitorios, su capacidad será calculada a razón del número de camas, el área de iluminación no podrá ser menos a un quinto de la superficie del piso y la de ventilación será de al menos un quinceavo de la superficie del piso.

**Artículo 283.** Las escuelas contarán con servicios sanitarios separados para cada género.

**Artículo 284.** Toda escuela tendrá un local adecuado para enfermería, dotado con equipo de emergencia.

#### **APARTADO 4.- INSTITUCIONES DEPORTIVAS**

**Artículo 285.** Las instalaciones que alberguen instituciones deportivas, salvo disposición en contrario, se regirán por las disposiciones de este apartado.

**Artículo 286.** El suelo de los terrenos destinados a campos deportivos, deberá estar convenientemente drenado.

**Artículo 287.** Las albercas públicas y privadas contarán, cuando menos con:

- I. Equipos de recirculación, filtración y purificación de agua;
- II. Boquillas de inyección para distribuir el agua tratada y de succión para los aparatos limpiadores de fondo, y
- III. Rejillas de succión distribuidas en la parte profunda de la alberca, en número y dimensiones necesarias para que la velocidad de salida del agua sea la adecuada para evitar accidentes a los nadadores.

Se prohíbe el desalojo del agua de las albercas hacia las redes sanitarias y el propietario u operador deberá procurar su aprovechamiento sustentable en cumplimiento con las normas sanitarias aplicables.

**Artículo 288.** Las albercas deberán contar en todos los casos con los siguientes elementos y medidas de protección:

- I. Andadores a las orillas de la alberca con una anchura mínima de 1.50 m con superficie áspera o de material antiderrapante, construidos de tal manera que se eviten los encharcamientos;
- II. En todas las albercas donde la profundidad sea mayor de 0.90 m se pondrá una escalera por cada 23.00 m lineales de perímetro. Cada alberca contará con un mínimo de dos escaleras;
- III. Deberán demarcarse debidamente las zonas para natación y para clavados y señalarse en lugar visible: la profundidad mínima, la máxima y en donde se cambie la pendiente del piso; y
- IV. Las instalaciones de trampolines y plataformas reunirán las siguientes condiciones:



- a) Las alturas máximas permitidas serán de 3.00 m para los trampolines y de 10.00 m para las plataformas;
- b) La anchura mínima de los trampolines será de 0.50 m y la de la plataforma de 2.00 m. La superficie en ambos casos será antiderrapante;
- c) Las escaleras para trampolines y plataformas deberán ser de tramos rectos, con escalones de material antiderrapante, con huellas de 0.10 m cuando menos y peraltes máximos de 0.25 m;
- d) Se deberán colocar barandales en las escaleras y en las plataformas a una altura de 0.90 m en ambos lados y, en estas últimas, también en la parte de atrás; y
- e) La superficie del agua deberá mantenerse agitada en las albercas con plataforma, a fin de que los clavadistas la distinguan claramente.

**Artículo 289.** Los edificios e instalaciones deportivas tendrán siempre servicio de vestidores.

**Artículo 290.** Las gradas deberán tener una altura mínima de 0.40 m y máxima de 0.50 m y una profundidad mínima de 0.70 m. Para calcular el cupo se considerará un módulo longitudinal de 0.45 m por espectador. Deberán construirse de materiales incombustibles, sólo en casos excepcionales la Secretaría podrá autorizar que se construyan de materiales que no cumplan con este requisito.

En las gradas con techo, la altura mínima será de 3.00 m y las butacas se sujetarán a los requisitos señalados en este Reglamento.

**Artículo 291.** Las gradas tendrán escaleras antiderrapantes cada 9.00 m con anchura mínima de 0.90 m, huellas mínimas de 0.28 m y peraltes máximos de 0.18 m, cada diez filas habrá pasillos paralelos a las gradas con anchura de las escaleras que desemboquen a ellos, entre puertas contiguas.

**Artículo 292.** La anchura de las puertas de los edificios e instalaciones deportivas, deberán permitir la evacuación de la sala en tres minutos, considerando que cada persona puede salir por una anchura de 0.60 m en un segundo. La anchura siempre será múltiplo de 0.60 m y la mínima de 1.20 m.

**Artículo 293.** Los edificios e instalaciones deportivas, tendrán servicios sanitarios en cada localidad y para cada sexo, procedidos por un vestíbulo y con ventilación natural o en su caso, ventilación artificial adecuada. Estos servicios se calcularán de la siguiente manera:

**Canchas y Centros Deportivos:**

Hasta 100 personas	2 excusados	2 lavabos	2 regaderas
De 101 a 200 personas	4 excusados	4 lavabos	4 regaderas
Cada 200 personas adicionales o fracción	2 excusados	2 lavabos	2 regaderas

**Estadios, Plaza de Toros, Hipódromos, Lienzo Charro o cualquier otro uso semejante:**

Hasta 100 personas	2 excusados	2 lavabos	
De 101 a 200 personas	4 excusados	4 lavabos	4 regaderas
Cada 200 personas adicionales o fracción	2 excusados	2 lavabos	

- I. Los excusados y lavabos se distribuirán por partes iguales en locales separados para hombres y mujeres respectivamente;
- II. En el caso de locales sanitarios para hombres, será obligatorio agregar un mingitorio por cada 2 excusados;
- III. El acceso a cualquier sanitario de uso público, se hará de tal manera que al abrir la puerta no se tenga la vista a excusados, mingitorios y regaderas; y
- IV. Estos servicios, deberán tener pisos impermeables convenientemente drenados.

**Artículo 294.** Las dimensiones mínimas de circulaciones en instalaciones deportivas serán para los pasillos laterales entre butacas o asientos de 0.90 m, en los pasillos entre el frente de un asiento y el respaldo del asiento de adelante será de 0.40 m y en los túneles de 1.80 m.



**Artículo 295.** Las escaleras de las instalaciones deportivas tendrán una anchura mínima de 1.20 m, los escalones tendrán una huella mínima de 0.28 m y peraltes de 0.17 m como máximo. La altura de los barandales será de 0.90 m y deberán construirse con materiales incombustibles y antiderrapantes.

Los edificios e instalaciones deportivas, deberán contar con rejas y desniveles para protección del público.

**Artículo 296.** Los edificios e instalaciones deportivas, tendrán una instalación hidráulica independiente, para caso de incendios sujeta al cumplimiento de la normatividad aplicable en la materia.

**APARTADO 5.- BAÑOS**

**Artículo 297.** En los baños públicos se deberá contar con un vestíbulo y casillero o similar por cada usuario.

**Artículo 298.** Los locales destinados a baños de vapor o de aire caliente, tendrán una superficie que se calculará a razón de un 1.30 m<sup>2</sup> por usuario, con un mínimo de 14.00 m<sup>2</sup> y una altura mínima de 3.50 m.

**Artículo 299.** Los baños públicos, deberán tener pisos impermeables antiderrapantes, recubrimientos de muros y techos de materiales impermeables, lisos y de fácil aseo; así mismo deberán de contar con sistemas especiales y rampas para accesibilidad a personas con discapacidad en todas las áreas de la edificación; todos los ángulos y esquinas deberán redondearse.

**Artículo 300.** La ventilación en los edificios para baños públicos, deberá ser suficiente para evitar una concentración inconveniente de dióxido de carbono.

**Artículo 301.** La iluminación en los edificios para baños públicos, podrá ser preferentemente natural o artificial adecuada; cuando sea natural, las ventanas tendrán una superficie mínima igual a un octavo de la superficie del piso del local y cuando sea artificial se proporcionará por medio de instalaciones eléctricas adecuadas para resistir la humedad.

**Artículo 302.** En los edificios para baños públicos, deberán contar con servicios sanitarios de la siguiente manera:

Hasta 4 usuarios	1 excusado	1 lavabo	1 regadera
De 5 a 10 usuarios	2 excusados	2 lavabos	2 regaderas
De 11 a 20 usuarios	3 excusados	3 lavabos	4 regaderas
De 21 a 50 usuarios	4 excusados	4 lavabos	8 regaderas
Cada 50 usuarios adicionales	3 excusados	3 lavabos	4 regaderas

- I. Los excusados, lavabos y regaderas se distribuirán por partes iguales en locales separados para hombres y mujeres;
- II. En el caso de locales sanitarios para hombre, será obligatorio agregar un mingitorio por cada 2 excusados; y
- III. El acceso a cualquier sanitario de uso público, se hará de tal manera que al abrir la puerta no se tenga la vista a regaderas, excusados y mingitorios.

**Artículo 303.** Las instalaciones hidráulicas y de vapor de los edificios para baños públicos deberán tener fácil acceso para su mantenimiento y conservación.

**APARTADO 6.- HOSPITALES Y SERVICIOS DE SALUD**

**Artículo 304.** Las dimensiones mínimas de los cuartos para enfermos será la siguiente:

Habitación	Área (m <sup>2</sup> )	Lado (metros)	Altura (metros)
Cuartos de cama individual	7.30	2.70	2.40
Cuartos de cama dobles/compartidos	15.50	6.50	2.40
Consultorios	7.30	2.10	2.40

De los corredores y patios con fines de iluminación y ventilación, se sujetarán a lo dispuesto en este Reglamento.



Las dimensiones mínimas de circulaciones en pasillos para edificios de hospitales, que intercomunican cuartos, sala de urgencias, operaciones y consultorios, serán de 1.80 m de ancho y una altura mínima de 2.30 m.

**Artículo 305.** Las dimensiones de las salas generales para enfermos, se calcularán en relación de 10 m<sup>2</sup> por cama.

**Artículo 306.** La instalación eléctrica general, se abastecerá en caso de falla del servicio público, de una planta con la capacidad que se requiera de acuerdo a las normas oficiales vigentes, la cual deberá ser instalada por el propietario y/o administrador del hospital.

**Artículo 307.** Los edificios para hospitales, se regirán además por las disposiciones legales, normas oficiales y reglamentos vigentes en la materia.

**Artículo 308.** En los edificios de hospitales, deberán contar con los servicios sanitarios de la siguiente manera:  
Requisitos mínimos:

Tipología	No. de usuarios	Excusados	Lavabos	Regaderas
Salas de espera	Por cada 100 personas	3	3	
	De 101 a 200	4	3	
	Cada 100 adicionales o fracción	3	2	
Cuartos de cama	Hasta 10 camas	2	2	2
	De 11 a 25 camas	3	2	2
	Cada 25 adicionales o fracción	1	1	1
Empleados	Hasta 25 empleados	3	3	
	De 26 a 50 empleados	4	3	
	De 51 a 75 empleados	5	3	
	De 76 a 100 empleados	5	4	
	Cada 100 adicionales o fracción	3	2	

- I. Los excusados, lavabos y regaderas se distribuirán por partes iguales en locales separados para hombres y mujeres;
- II. En el caso de locales sanitarios para hombre, será obligatorio agregar un mingitorio por cada 2 excusados; y
- III. El acceso a cualquier sanitario de uso público, se hará de tal manera que al abrir la puerta no se tenga la vista a regaderas, excusados y mingitorios.

#### APARTADO 7.- INDUSTRIAS

**Artículo 309.** Los edificios para industrias, se regirán además por las disposiciones legales en la materia y las normas oficiales que apliquen.

**Artículo 310.** En los edificios para industrias, deberán contar con los servicios sanitarios de la siguiente manera:

Requisitos mínimos:

Tipología	No. de usuarios	Excusados	Lavabos	Regaderas
Industrias, almacenes y bodegas donde se manipulen materiales y sustancias que ocasionen manifiesto desaseo	Hasta 25 personas	4	4	4
	De 26 a 50	5	5	5
	De 51 a 75	6	6	6
	De 76 a 100	7	5	5
	Cada 100 adicionales o fracción	3	3	3
Las demás industrias, almacenes y bodegas	Hasta 25 personas	2	1	1
	De 26 a 50	3	2	2
	De 51 a 75	4	3	2
	De 76 a 100	5	3	3
	Cada 100 adicionales o fracción	3	2	2



- I. Los excusados, lavabos y regaderas se distribuirán por partes iguales en locales separados para hombres y mujeres;
- II. En el caso de locales sanitarios para hombre, será obligatorio agregar un mingitorio por cada 2 excusados;
- III. El acceso a cualquier sanitario de uso público, se hará de tal manera que al abrir la puerta no se tenga la vista a regaderas, excusados y mingitorios; y
- IV. En industrias y lugares de trabajo donde el trabajador este expuesto a contaminación por venenos o materiales irritantes o infecciosos, se colocará un lavabo adicional por cada 10 personas.

**Artículo 311.** En los edificios para industrias, deberán contar con las medidas de seguridad de acuerdo a lo que indique la instancia de Protección Civil correspondiente, además de tener en consideración de acuerdo a las normas técnicas aplicables, las restricciones en cuanto a construcciones aledañas, bardas confinadas, perimetrales, y medidas de seguridad en cuanto a desalojo de contaminantes de cualquier tipo.

#### **APARTADO 8.- SALAS DE ESPECTÁCULOS Y CENTROS DE REUNIÓN**

**Artículo 312.** Las salas de espectáculos y centros de reunión deberán tener accesos y salidas directas a la vía pública, o comunicarse con ellas por pasillos con una anchura mínima igual a la suma de las anchuras de todas las circulaciones que desalojen las salas por esos pasillos. Los accesos y salidas de las salas de espectáculos, se localizará de preferencia en calles diferentes.

**Artículo 313.** Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos tres salidas, con anchura mínima de 1.80 m cada una, en todos los casos abatibles hacia afuera y con mecanismos de seguridad para el caso de emergencias. La altura libre mínima de los centros de reunión, será de 4.00 m

**Artículo 314.** Las salas de espectáculos deberán tener vestíbulos que comuniquen con la vía pública o con los pasillos que den acceso a ésta; estos vestíbulos, tendrán una superficie mínima de 0.25 m<sup>2</sup> por concurrente.

Además, cada clase de localidad, deberá tener un espacio para el descanso de los espectadores en los intermedios, que se calculará a razón de 0.15 m<sup>2</sup> cuadrados por concurrente.

Los pasillos de la sala desembocaran al vestíbulo, a nivel con el piso de éste.

**Artículo 315.** El total de las anchuras de las puertas que comuniquen con la calle o con los pasillos, deberá ser por lo menos el 30% más que la suma de las anchuras de las puertas que comuniquen el interior de la sala con los vestíbulos.

**Artículo 316.** Las taquillas para la venta de boletos no deben obstruir la circulación por los accesos y se localizarán en forma visible. Habrá una, por cada mil quinientas personas o fracción con una dimensión mínima de 1.00 m<sup>2</sup>.

**Artículo 317.** La altura de la sala de espectáculo se calculará a razón 2.50 m<sup>2</sup> por espectador, como mínimo, sin perjuicio de observar la altura mínima aceptable. La capacidad mínima de la sala de espectáculos se calculará en razón de 0.50 m<sup>2</sup> por persona.

**Artículo 318.** El cupo de los centros de reunión, se calculará a razón de 1.00 m<sup>2</sup> por persona, descontándose, la superficie de la pista de baile, en su caso, la que deberá tener 0.25 m<sup>2</sup> por persona.

**Artículo 319.** En los edificios destinados a salas de espectáculos, se deberán instalar butacas, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- I. Tendrán una anchura mínima de 0.50 m;
- II. El pasillo entre el frente de una butaca y el respaldo de adelante será cuando menos de 0.50 m;
- III. Las filas podrán tener un máximo de 24 butacas cuando desemboquen a dos pasillos laterales y de 12 butacas cuando desemboquen a uno solo;
- IV. Las butacas deberán estar fijas al piso, con excepción de las que se encuentren en palcos y plateas;
- V. Los asientos de las butacas serán plegadizos, a menos que el pasillo al que se refiere la fracción II sea cuando menos de 0.85 m;
- VI. En el caso de cines, la distancia desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7 m;





- VII. En auditorios, teatros, cines, salas de concierto y teatros al aire libre deberá destinarse un espacio por cada cien asistentes o fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad. Este espacio tendrá 1.25 m de fondo y 0.80 m de frente y quedará libre de butacas y fuera del área de circulaciones. En ningún caso estos espacios podrán tener menos de 2 lugares para personas con discapacidad; y
- VIII. Los locales destinados a cines, auditorios, teatros, salas de concierto o similares deberán garantizar la visibilidad de todos los espectadores al área en que se desarrolla la función o espectáculo.

**Artículo 320.** La anchura mínima de los pasillos longitudinales con asientos en ambos lados deberá ser de 1.20 m; los que tengan pasillo en un solo lado, serán de 0.90 m.  
En los pasillos con escalones, las huellas de éstos, tendrán un mínimo de 0.30 m y sus peraltes de un máximo de 0.17 m., convenientemente iluminados.  
En los muros de los pasillos, no se permitirán salientes a una altura menor de 3.00 m en relación con el piso de los mismos.

**Artículo 321.** La anchura de las puertas que comuniquen la salida con el vestíbulo, deberá permitir la evacuación de la sala en tres minutos, considerando que cada persona puede salir por una anchura de 0.60 m en un segundo. La anchura siempre será múltiplo de 0.60 m y la mínima de 1.20 m.

**Artículo 322.** Cada piso con cupo superior a cien personas, deberá tener por lo menos, además de las puertas especificadas en el Artículo anterior, una salida de emergencia que comunique a la calle directamente o por medio de pasajes independientes.  
La anchura de las salidas y de los pasajes deberá permitir el desalojo de la sala en tres minutos.

Las hojas de las puertas, deberán abrirse hacia el exterior y estar colocadas de manera que al abrirse no obstruyan algún pasillo, ni escalera ni descanso; tendrán los dispositivos necesarios que permitan su apertura con el simple empuje de las personas que salgan y sin dispositivo de seguridad. Ninguna puerta se abrirá directamente sobre un tramo de escalera, sino a un descanso mínimo de un metro.

**Artículo 323.** Se prohíbe que en los lugares destinados a la permanencia o al tránsito del público, haya puertas simuladas o espejos que hagan aparecer al local con mayor amplitud que la que realmente tenga.

**Artículo 324.** Las escaleras de acceso o comunicación tendrán una anchura mínima igual a la suma de las anchuras de las puertas o pasillos a los que se den servicio, peraltes máximos de 0.17 m y huellas mínimas de 0.30 m; deberán construirse de materiales incombustibles y tener pasamanos a 0.90 m de altura en cada faja de 1.20 m de ancho de la escalera.

Cada piso deberá tener por lo menos dos escaleras.

**Artículo 325.** Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas, casetas de proyección y cocinas deberán estar aislados entre sí y de la sala, mediante muros, techos, pisos, telones y puertas de materiales incombustibles, las puertas tendrán dispositivos que las mantengan cerradas.

**Artículo 326.** Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección, deberán tener salida independiente de la sala.

**Artículo 327.** La dimensión mínima de las casetas de proyección, será de acuerdo al equipo a utilizar. No tendrán comunicación directa con la sala. Deberán tener ventilación e iluminación suficiente y estar debidamente protegidas contra incendio.

**Artículo 328.** La instalación eléctrica general se abastecerá en caso de falla del servicio público, de una planta con la capacidad que se requiera.

Habrá una instalación de emergencia con encendido automático, que proporcionará energía a la sala, vestíbulos y pasos de circulación, mientras entra en operación la planta.

**Artículo 329.** Todas las salas de espectáculos y centros de reunión deberán tener ventilación artificial adecuada extra de la ventilación natural en los espacios que lo permita.

**Artículo 330.** Las salas de espectáculos y centros de reunión tendrán servicios sanitarios para cada localidad, precedidos por un vestíbulo, ventilados artificialmente de acuerdo con lo señalado en el Artículo anterior.



Requisitos mínimos:

No. de usuarios	Excusados	Lavabos
Hasta 100 personas	3	3
De 101 a 200	4	4
Cada 100 adicionales o fracción	2	2

- I. Los excusados y lavabos se distribuirán por partes iguales en locales separados para hombres y mujeres;
- II. En el caso de locales sanitarios para hombre, será obligatorio agregar un mingitorio a partir de 2 excusados; y a partir de 3 excusados se podrá sustituir un por mingitorio cada 3 excusados.
- III. El acceso a cualquier sanitario de uso público, se hará de tal manera que al abrir la puerta no se tenga la vista a excusados y mingitorios.

**Artículo 331.** Los centros de reunión y salas de espectáculos, tendrán una instalación hidráulica independiente para caso de incendios sujeta al cumplimiento de la normatividad aplicable en la materia. Y deberá de contener dentro de sus equipamientos el sistema para evitar la contaminación por ruido a edificaciones vecinas y/o locales aledaños.

**APARTADO 9- TEMPLOS**

**Artículo 332.** El cupo mínimo de los templos se calculará a razón de 0.50 m<sup>2</sup> hasta 250 concurrentes y 0.70 m<sup>2</sup> para más de 250 concurrentes.

**Artículo 333.** El volumen de las salas de los templos se calculará con un mínimo de 2.50 m<sup>3</sup> por asistente.

**Artículo 334.** La anchura de las puertas que comuniquen la salida con el vestíbulo, deberá permitir la evacuación de la sala en tres minutos, considerando que cada persona puede salir por una anchura de 0.60 m en un segundo. La anchura siempre será múltiplo de 0.60 m y la mínima de 1.20 m.

**Artículo 335.** La ventilación de los templos, podrá ser preferentemente natural y artificial. Cuando sea natural la superficie de ventilación deberá ser por lo menos la décima parte de la superficie de la sala.

**Artículo 336.** Deberá implementar eco-tecnologías para el uso eficiente de agua y energía eléctrica.

**Artículo 337.** Deberá de incorporar sistemas que permitan la accesibilidad y perfecta movilidad de personas discapacitadas dentro de las diferentes áreas de la edificación, deberá de establecer visiblemente las salidas de emergencia, así como diseñar pasillos y corredores con amplitud mínima de 2.00 m.

**APARTADO 10.- ESTACIONAMIENTOS**

**Artículo 338.** Estacionamiento, es un lugar de propiedad pública o privada destinado para guardar vehículos.

**Artículo 339.** Las entradas y salidas a los estacionamientos no deberán generar problemas a la circulación de vehículos.

En el caso de que el estacionamiento se ubique en una esquina, la entrada y salida debe quedar lo más alejada de la misma.

Si su ubicación corresponde a una calle principal y una calle secundaria, la entrada y salida deberán estar en esta última.

La entrada siempre deberá estar antes de la salida, según el sentido del tránsito de la calle, evitando los movimientos de cruce.

**Artículo 340.** Los estacionamientos, deberán tener carriles separados para la entrada y la salida de los vehículos con una anchura mínima de 2.50 m y deberán de estar flanqueadas por áreas de circulación peatonal.

**Artículo 341.** Todo estacionamiento público deberá estar drenado adecuadamente y cumplir con especificaciones de construcción para no contaminar el subsuelo. Deberá estar bardado en su colindancia con los predios vecinos.



**Artículo 342.** Los estacionamientos, tendrán áreas para el ascenso y descenso de personas, al nivel de las aceras, a cada lado de los carriles, con una longitud mínima de 6.00 m y una anchura de 1.20 m. Dichos accesos deberán considerar las adecuaciones necesarias para el tránsito de adultos mayores y personas con discapacidad.

**Artículo 343.** En las construcciones para estacionamientos de automóviles, ningún punto tendrá una altura libre menor de 2.10 m.

**Artículo 344.** Deberán existir circulaciones peatonales para los usuarios y estas deberán estar señalizadas y separadas de las de vehículos.

**Artículo 345.** Los estacionamientos, tendrán servicios sanitarios separados precedidos por un vestíbulo, destinados para hombres y mujeres.

**Artículo 346.** Los estacionamientos, tendrán una caseta de control con área de espera para el público, situada a una distancia no menor de 4.50 m del alineamiento y con una superficie mínima de 1.00 m<sup>2</sup>.

**Artículo 347.** Cuando únicamente se utilice el terreno para estacionamiento de vehículos, éste deberá pavimentarse y/o recubrirse con materiales que permitan se drenen adecuadamente y se garantice el área libre de absorción; contar con entradas y salidas independientes, con las mismas dimensiones que se señalan en el Artículo 321 de este Reglamento; tendrán delimitadas las áreas de circulación, los cajones contarán con topes para las ruedas, bardas propias en todos sus linderos, casetas de control y servicios sanitarios. Los cajones y topes tendrán las mismas características que señalan en el Artículo 590 de este Reglamento.

**Artículo 348.** Los estacionamientos habitacionales privados, no estarán obligados a tener carriles separados, ni a cumplir las disposiciones de los Artículos 340, 345 y 346 de este Reglamento.

**Artículo 349.** Cuando se establezcan medios mecánicos o elevadores para acomodo de vehículos deberá de sujetarse a las Normas Oficiales vigentes y deberá de estar avalado por un especialista en la materia.

#### **APARTADO 11.-ILUMINACIÓN ARTIFICIAL**

**Artículo 350.** Los niveles mínimos de iluminación en luxes que deberán proporcionar los medios artificiales serán los siguientes:

I.	Edificios para habitación	
	Circulaciones	100
II.	Edificios para comercio y oficinas	
	Circulación	100
	Vestíbulos	300
	Oficinas	400
	Comercios	300
	Sanitarios	100
	Elevadores	100
III.	Edificios para la educación	
	Circulaciones	100
	Salones de clase	400
	Salones de dibujo	600
	Salones de costura	900
	Sanitarios	100



IV.	Instalaciones deportivas	
	Circulaciones	100
	Sanitarios	100
V.	Baños	
	Circulaciones	100
	baños y sanitarios	100
VI.	Hospitales	
	Circulaciones	100
	Salas de espera	200
	Salas de encamados	60
	Consultorios	400
	Sanitarios	100
VII.	Industrias	
	Circulaciones	100
	Sanitarios	100
	Comedores	200
VIII.	Salas de Espectáculos	
	Circulaciones	100
	Vestíbulos	200
	Salas de descanso	50
	Salas durante la función	1
	Sala de durante los intermedios	50
	Emergencia en la sala	5
	Emergencia en las circulaciones	10
	Sanitarios	100
IX.	Centros de reunión	
	Circulaciones	100
	Centros nocturnos	30
	Restaurantes	100
	Cocinas	200
	Sanitarios	100
	Emergencia en la sala	5
	Emergencia en las circulaciones	10
X.	Edificios para espectáculos deportivos	
	Circulaciones 100	100
	Sanitarios 100	100
	Emergencia en circulaciones	10
XI.	Templos	
	Altar y retablos	600



	Nave principal	100
	Sanitarios	100
XII.	Estacionamientos	
	Entrada	300
	Espacio para circulación	100
	Espacio para estacionamiento	50
	Sanitarios	100
XIII.	Gasolineras	
	Acceso	15
	Área de bombas de gasolina	200
	Área de servicio	30
	Sanitarios	100

SECCIÓN III.- DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN EN GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO.

**Artículo 351.** Para efecto de la construcción o remodelación de gasolineras y estaciones de servicio, el interesado deberá obtener licencia de construcción, por lo que, adicional a los requisitos establecidos en el artículo 235 de este Reglamento, deberán presentar lo siguiente:

- I. Anuencia por parte de la instancia Federal correspondiente;
- II. Constancia de Viabilidad emitida por Gobierno del Estado;
- III. Dictamen de Impacto Ambiental emitido por la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA) o aquella instancia que asuma las funciones;
- IV. Validación del dictamen de impacto urbano y vial, emitida por la Dirección de Estudios y Proyectos;
- V. Validación del estudio de impacto social, emitido por la Dirección de Vivienda;
- VI. Proyecto ejecutivo anexando los planos respectivos, avalados por la instancia Federal correspondiente y que contenga firmas del o los Directores Responsables;
- VII. Dictamen emitido por la Subsecretaría de Protección Civil y Gestión de Riesgos del Estado; y
- VIII. Factibilidades de servicios vigentes.

**Artículo 352.** Los predios para el establecimiento de gasolineras y estaciones de servicio de diesel y gas carburante deberán estar ubicados en lugares compatibles, de conformidad con los usos del suelo determinados en los Planes y Programas vigentes para el Municipio.

Se permitirá la instalación de Gasolineras o Estaciones de Servicio en corredores urbanos y de servicios, vías principales, carreteras y sus accesos, respetando en todo momento lo estipulado por el presente Reglamento y demás disposiciones estatales y federales en la materia.

**Artículo 353.** No podrán ubicarse gasolineras dentro de áreas consideradas como conservación y/o Preservación Ecológica, en áreas habitacionales consolidadas, así como dentro del perímetro del Centro Histórico.

**Artículo 354.** Cuando el predio en el que se pretenda instalar una estación de servicio, se ubique con frente a dos vialidades y una de ellas tenga características locales, las maniobras de abastecimiento serán única y exclusivamente por el frente a la vialidad de mayor jerarquía.

**Artículo 355.** A fin de lograr una cobertura más racional del servicio prestado, como una manera de atenuar el impacto ambiental y la sobresaturación en dichas áreas por las gasolineras y estaciones de servicio, se establece una distancia mínima de 1,000 metros en áreas urbanas y 10,000 metros lineales en áreas rurales con carretera, con respecto a otra estación de similar servicio, sujetándose invariablemente a los lineamientos y normas de uso de suelo y acatando las Especificaciones Generales para Proyecto y Construcción de Estaciones de Servicio vigente.



Cuando por razones de funcionamiento vial se ubiquen en vía de doble sentido una estación frente a otra, se considerarán para los fines de la restricción anterior como una sola estación, sin que exceda de dos gasolineras o estaciones de servicio por cruce.

Lo anterior no aplicara cuando exista o se construya un camellón.

**Artículo 356.** Los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio o gasolinera, deben cumplir con las características establecidas en la normatividad aplicable vigente.

En los sitios que por su ubicación y uso constituyan puntos estratégicos para el suministro podrán establecerse como caso de excepción en condiciones proporcionales a la necesidad del servicio.

**Artículo 357.** En cualquiera de los diferentes tipos de ubicación señalados en el Artículo anterior se deberán respetar los siguientes lineamientos:

- I. El predio debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 100 metros radiales de centros de concentración masiva, tales como escuelas, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios, auditorios y templos. Esta distancia se medirá de los muros de los edificios indicados a los dispensarios o tanques de almacenamiento de combustible;
- II. El predio debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 100 m con respecto a una planta de almacenamiento de gas LP, y centros de despacho a sistemas de carburación automotor;
- III. Los tanques de almacenamiento deben ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 30.00 m con respecto a líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transporten productos derivados del petróleo; y
- IV. La distancia mínima será de 15.00 m entre los predios vecinos y los tanques de almacenamiento como espacio de amortiguamiento y protección previendo la circulación perimetral de emergencia; además del estudio de impacto urbano y vial, deberá de llevar a cabo un estudio de impacto social debiendo mitigar por completo los impactos negativos.

#### SECCIÓN IV.- DE LAS NORMAS DE SEGURIDAD

**Artículo 358.** Los solicitantes deberán realizar el estudio de impacto ambiental, el análisis de riesgo y lo relativo a los mantos freáticos; así como presentar a esta Secretaría los dictámenes correspondientes debidamente avalados por las autoridades competentes.

**Artículo 359.** Las instalaciones y especificaciones para el almacenamiento de combustibles deberán sujetarse a las normas y lineamientos expedidos por la Secretaría de Economía y/o la Secretaría de Energía, a lo señalado en este reglamento, a las disposiciones y lineamientos de la instancia de protección civil competente, así como a las normas oficiales mexicanas vigentes en la materia.

**Artículo 360.** Deberán contar con una bitácora que permita certificar que los establecimientos cumplen con la normatividad, así como la implementación de cursos de capacitación en cuestiones relativas al mantenimiento de las mismas.

#### SECCIÓN V.- DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

**Artículo 361.** Las gasolineras deberán contar con extintores en número, tamaño y disposición que se determinen en los estudios y validaciones correspondientes.

**Artículo 362.** Para el proyecto y construcción de gasolineras, los solicitantes deberán ajustarse a las especificaciones generales para proyecto y construcción de estaciones de servicio emitidas por PEMEX refinación y/o la autoridad Federal competente.

**Artículo 363.** Los solicitantes deberán presentar a esta Secretaría los proyectos de obras o instalaciones para prevenir derrames de combustibles, para lo cual deberán proyectar tubería hermética en sus instalaciones internas y modificar la tubería exterior, de acuerdo a las condiciones definidas las normas técnicas conducentes.



**Artículo 364.** Los propietarios de gasolineras o estaciones de servicio deberán construir trampas interceptoras de sólidos y combustibles en todas las descargas sanitarias, las que deberán estar avaladas e inspeccionadas la autoridad competente.

#### SECCIÓN VI.- DE LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

**Artículo 365.** Los servicios sanitarios para el público en gasolineras y estaciones de servicio se construirán en núcleos diferentes para cada sexo y deberán estar provistos, cómodamente de lo siguiente:

- I. Un inodoro, dos mingitorios y un lavabo para hombres;
- II. Dos inodoros y un lavabo para mujeres; y
- III. Servicios para personas con discapacidad:
  - a) Un sanitario con inodoro para silla de ruedas y un lavabo, que puede ser una sala separada para ambos sexos o puede ser integrada a los núcleos de hombres y mujeres.
  - b) El acceso a estos sanitarios será sin escalones y permitirá el paso fácil de las sillas de ruedas.
  - c) Los muebles deben ser especiales, más altos de la altura estándar, y contar con pasamanos.

**Artículo 366.** Las oficinas, bodegas y almacenes se ubicarán fuera del área de dispensarios.

**Artículo 367.** Cuando la superficie y ubicación lo permitan, las estaciones de servicio podrán tener otros servicios complementarios, tales como tiendas de autoservicio u otros, siempre y cuando se cumplan con las disposiciones de este ordenamiento.

#### CAPÍTULO VIII.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

**Artículo 368.** Los propietarios, poseedores, D.R.O. o quien tenga bajo su responsabilidad la construcción y ejecución de las obras, estarán obligados a vigilar que éstas no causen molestias, daños o perjuicios a terceros y a la vía pública y en todo caso responderá por las afectaciones ocasionadas.

Para iniciar la ejecución de trabajos correspondientes a obra pública, las dependencias y entidades participantes deberán designar a un servidor público y el contratista a un representante, ambos con la capacidad técnica y profesional acreditada, que fungirán como residente y superintendente, respectivamente.

Los trabajos se deberán realizar conforme al proyecto ejecutivo, si se requieren modificaciones en el proyecto, estas deberán ser aprobadas por el área correspondiente a la elaboración de este.

**Artículo 369.** Una copia de los planos autorizados, el uso de suelo, la licencia de construcción, licencia de urbanización, resolución sobre autorizaciones de cualquier acción urbana y la bitácora de obra, deberán conservarse en las obras durante su ejecución y estar a disposición de los inspectores de la Secretaría; la placa de la licencia de construcción deberá colocarse en un lugar visible durante todo el proceso de la obra.

**Artículo 370.** Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar la accesibilidad y el comportamiento estructural ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública, además deberán observarse las normas aplicables para la Protección del Medio Ambiente.

**Artículo 371.** Los propietarios, poseedores, el D.R.O. y el ejecutor de la obra, en su caso, están obligados a tomar las precauciones necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño, directa o indirectamente con la ejecución de la obra.

Asimismo, los propietarios, poseedores, el D.R.O. y el ejecutor de la obra, en su caso, están obligados a proporcionar a los trabajadores agua potable y servicios sanitarios durante la jornada de trabajo, dependiendo la cantidad de trabajadores y la longitud de la construcción, esto de conformidad con las Normas Oficiales Mexicanas.

**Artículo 372.** Los propietarios, poseedores y/o D.R.O. cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de sesenta días calendario, están obligados a delimitar sus predios con respecto a la vía pública por medio de cercas o bardas y a clausurar los vanos que fueren necesarios, a fin de impedir el acceso a la construcción y



llevar a cabo las medidas necesarias para asegurar que no cause molestias, daños o perjuicios a terceros y a la vía pública.

**Artículo 373.** Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación por intemperismo prolongado o se presenten movimientos que puedan dañar a las construcciones y edificaciones colindantes o las instalaciones de la vía pública.

Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante señalamiento adecuado y barreras para evitar accidentes.

**Artículo 374.** Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, será responsabilidad de los propietarios, poseedores, ejecutor y del D.R.O. en caso de existir, tomar las precauciones necesarias para evitar incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado.

Los aparatos y equipos que se utilicen en la construcción, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

**Artículo 375.** Los propietarios, poseedores, el D.R.O. y el ejecutor de obras en construcción, sea el caso, están obligados a reparar o reponer por su cuenta, con iguales o mejores características de las existentes, las banquetas, guarniciones, brocales y todo aquel elemento que se hubiera deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. Estos trabajos se consideran implícitos en la autorización de Licencia de Construcción o en su defecto, la Secretaría, ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios, poseedores, el D.R.O. y el ejecutor, según sea el caso. Si se trata de esquinas y no existen rampas peatonales, éstas se construirán de acuerdo a los requerimientos de accesibilidad que establezca la normatividad de la materia.

## SECCIÓN I.- MEDICIONES Y TRAZOS

**Artículo 376.** El proyecto autorizado se ejecutará bajo la responsabilidad del propietario, ejecutor y del D.R.O., quienes deberán verificar el trazo del alineamiento del predio con base al dictamen de uso de suelo, la constancia de alineamiento y número oficial, las medidas de la poligonal del perímetro y la situación del predio en relación con los colindantes, el cual debe coincidir con los datos correspondientes del documento que acredita legalmente la propiedad y que debe estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

La posición de los ejes de los elementos de la construcción no diferirá más de un centímetro respecto a la posición de proyecto ajustado en construcciones de concreto, ni más de dos centímetros en las de mampostería, ni más de tres centímetros en las de madera.

Si los datos que arroje el levantamiento del predio exigen un ajuste de las distancias entre los ejes consignados en los planos arquitectónicos, debe dejarse constancia de las diferencias mediante anotaciones en bitácora o elaborando planos del proyecto ajustado.

El D.R.O. debe hacer constar que las diferencias no afectan la seguridad estructural ni el funcionamiento de la construcción, ni la separación exigida entre edificaciones. En caso necesario deben hacerse las modificaciones pertinentes al proyecto arquitectónico y al estructural.

**Artículo 377.** A solicitud del interesado, la Secretaría podrá verificar las medidas de los predios y determinar en su caso la situación del polígono con relación a los colindantes, sin que esto constituya un deslinde de la propiedad.

**Artículo 378.** Las construcciones nuevas deberán separarse de la colindancia con los predios vecinos una distancia no menor de cinco centímetros ni menor que el desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate.

En los planos arquitectónicos y en los estructurales, se acotarán las separaciones en los linderos y entre cuerpos de un mismo edificio, mismas que deberán quedar libres de todo material y protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura u otros materiales.

## SECCIÓN II.- TAPIALES Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN





**Artículo 379.** En la ejecución de obras en la vía pública o que por su proximidad a esta puedan representar peligro o riesgo para peatones o vehículos, se deberán colocar dispositivos de protección o tapiales, los cuales de acuerdo a las características deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. De barrera: cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "Precaución". Se construirán de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos;
- II. De marquesina: cuando los trabajos se ejecuten a más de 5 m de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no exceda de cinco metros;
- III. Fijos: en las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de 10 m de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente o frentes de la misma. Serán al igual que los tapiales, de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de 2.40 m; deben estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas. Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de 0.50 m sobre la banqueta. Previa solicitud, la Secretaría, podrá conceder mayor superficie de ocupación de banquetas; siempre y cuando no se impida el paso de peatones incluyendo a personas con discapacidad; y
- IV. De paso cubierto: en obras cuya altura sea mayor de 10 m y en aquellas en que la invasión de banqueta lo amerite, la Secretaría exigirá la colocación de un tapial de paso cubierto, además del tapial de barrera. Tendrá, cuando menos, una altura de 2.40 m y una anchura libre de 1.20 m. Sobre el tapial en el primer nivel, se podrá instalar de manera temporal una oficina de obra o depósito de materiales.

Cuando al construir un tapial se invada la acera de la vía pública, el propietario o el D.R.O. deberá obtener la correspondiente autorización para su colocación y permanencia, que en todos los casos deberá ser temporal. Las autoridades podrán permitir o exigir otro tipo de tapiales diferentes a los especificados en este Artículo.

Las obras públicas o privadas, que sean protegidas con barreras, deben procurar elementos como cambios de textura o borde en piso a una distancia mínima de un metro para ser percibidos por las personas con discapacidad y señalados por los responsables de las obras con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

Ningún elemento de las protecciones quedará a menos de cuarenta centímetros de la vertical de la guarnición de la banqueta, dando prioridad al paso peatonal y/o vehicular incluyendo la señalización adecuada.

Las protecciones se construirán de manera que no obstruyan la visibilidad a placas de nomenclatura, señales de tránsito y aparatos o accesorios de los servicios públicos; en caso necesario, los propietarios, poseedores, el D.R.O. y el ejecutor de obras realizará a su costa la reubicación temporal de estos elementos en un lugar adecuado.

**Artículo 380.** Los demolidores y constructores están obligados a conservar los tapiales en buenas condiciones de estabilidad y de aspecto. Con excepción de los letreros de los D.R.O. no se permitirán rótulos o anuncios en los tapiales si no cuentan con la licencia correspondiente.

### SECCIÓN III.- DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES

**Artículo 381.** Previo al inicio de una demolición se deberá obtener la licencia expedida por la Secretaría, a la solicitud deberá adjuntarse la memoria descriptiva en donde se indique el programa de obra, el método de demolición a emplear, así como las medidas de seguridad a implementar durante el proceso, debiendo procurar el aprovechamiento y la reutilización de los residuos de la construcción o restos de materiales producto de demolición, desmantelamiento y/o excavación.

Con la demolición deberán evitarse daños y molestias a construcciones vecinas o en la vía pública. Si se emplean puntales, vigas, armaduras o cualquier otro medio de protección, se tendrá cuidado de no introducir esfuerzos que causen perjuicios a las construcciones circundantes.



En el caso de uso de explosivos en demoliciones, su autorización quedará sujeta a la valoración de la Secretaría, debiendo presentar los permisos y dictámenes emitidos por autoridad competente además de los estudios técnicos avalados por un especialista en la materia.

**Artículo 382.** Cuando una demolición se esté ejecutando, contraviniendo las disposiciones del Reglamento, de manera insegura y/o peligrosa, dicho trabajo deberá ser suspendido inmediatamente y se ordenará al ejecutor, propietario y/o D.R.O. el realizar las obras de protección necesarias, así mismo la Secretaría establecerá las condiciones bajo las cuales se permitirá reanudar su ejecución.

**Artículo 383.** Las demoliciones o desmantelamiento de estructuras, viviendas o edificaciones con una superficie mayor a 60 m<sup>2</sup>, o de más de dos niveles de altura, deberán contar con la responsiva de un Director Responsable y, en su caso, de un Corresponsable.

**Artículo 384.** Cualquier demolición dentro del perímetro del Centro Histórico donde existan construcciones declaradas como monumentos históricos y/o artísticos, requerirán previamente a la licencia de demolición, de la autorización y/o dictámenes técnicos que para tal efecto emita la Dirección de Centro histórico y/o la autoridad Federal competente en la materia, requiriendo en todos los casos de la responsiva firmada de un Director Responsable.

**Artículo 385.** Al efectuar la excavación en las colindancias de un predio, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar el volteo de los cimientos adyacentes, así como para no modificar el comportamiento de las construcciones colindantes. Será responsabilidad de los propietarios, poseedores, D.R.O. y ejecutores de obra, los daños causados a predios colindantes y servicios públicos.

El Director Responsable está obligado a investigar las condiciones de cimentación, estabilidad, movimientos, agrietamientos y desplomes de las construcciones colindantes y tomarlas en cuenta en el diseño y la construcción en proyecto. Deberá realizar un testimonio fotográfico y asentar en el libro de bitácora el estado de las construcciones colindantes.

En excavaciones, en la zona de alta compresibilidad, profundidad superior a la del desplante de cimientos vecinos, deberá excavarse en las colindancias por zonas pequeñas ademandando. Se profundizará sólo la zona que puede ser inmediatamente ademada y en todo caso en etapas no mayores de un metro de profundidad. El ademe se colocará a presión.

Se consideran como demoliciones todas aquellas obras de excavación que alteren el nivel del suelo natural y deberá obtener la autorización de la Secretaría y en su caso de las autorizaciones de medio ambiente y protección civil.

**Artículo 386.** Se quitará la capa de tierra vegetal y todo relleno artificial en estado suelto o heterogéneo, que no garantice el comportamiento satisfactorio de la construcción, desde el punto de vista de asentamientos y capacidad de carga.

De acuerdo con la naturaleza y condición del terreno se adoptarán las medidas de protección necesaria, tales como ademes, taludes o inyecciones.

**Artículo 387.** Cuando la construcción de la cimentación lo requiera, se debe controlar el flujo del agua en el subsuelo del predio mediante bombeo, tomando precauciones para limitar los efectos indeseables del mismo en el propio predio y en los colindantes.

**Artículo 388.** Las excavaciones cuya profundidad máxima no exceda 1.50 m, ni sea mayor que la profundidad del nivel freático, ni la de desplante de los cimientos vecinos, podrán efectuarse en toda la superficie.

**Artículo 389.** Cuando las excavaciones tengan una profundidad superior a 1.50 m deberán efectuarse nivelaciones, fijando referencias y testigos. Para profundidades mayores de 1.50 m o mayores que la del nivel freático o la de desplante de los cimientos vecinos, deberá presentarse una memoria en la que se detallen las precauciones que se tomarán al excavar y observar lo siguiente:

- I. Para una profundidad hasta de 2.50 m, las excavaciones se efectuarán por medio de procedimientos que logren que las construcciones y calles vecinas no sufran movimientos perjudiciales y siempre y cuando, las expansiones del fondo de la excavación no sean superiores a diez centímetros, pudiendo excavarse zonas con áreas hasta de 400 m<sup>2</sup>, siempre que la zona excavada quede separada de los



linderos por lo menos 2.00 m más el talud adecuado, los taludes se construirán de acuerdo con un estudio de mecánica de suelos; y

**II.** Para profundidades mayores de 2.50 m cualquiera que sea el procedimiento, deberá presentarse una memoria detallada que incluya una descripción del método de excavación, así como un estudio de mecánica de suelos, en el cual se demuestren los siguientes puntos:

- a) Que la expansión máxima del terreno no excederá quince centímetros ni una cifra menor, en caso de ameritarlo la estabilidad de las construcciones vecinas.
- b) Que el factor de seguridad contra falla de taludes y contra falla de fondo no sea menor que 3.0. En el estudio se incluirá el efecto de sobrecargas producidas por las construcciones vecinas, así como por la carga uniforme de 3 ton/m<sup>2</sup> en la vía pública y zonas próximas a la parte excavada.
- c) Que el factor de seguridad contra falla del ademe en flexión no sea menor que 1.5 ni menor que 3.0 en compresión directa, con base en las mismas hipótesis que el inciso anterior.

**Artículo 390.** El Director Responsable podrá proponer el bombeo como factor para producir sobrecargas temporales, siempre que se tomen las precauciones que logren esa sobrecarga en forma prácticamente circunscrita al predio en cuestión.

En casos de abatimiento pronunciado y de larga duración, como sucede cuando la magnitud del abatimiento excede de 3.00 m y se prolonga más de tres meses, se reinyectará el agua en los terrenos colindantes o se tomarán medidas equivalentes, además se instalarán piezómetros y harán medidas periódicas que permitan conocer las presiones hidrostáticas dentro y fuera de la zona excavada. Si no se reinyecta el agua producto del bombeo, se descargará directamente a la red pluvial o de manera que no se ocasionen trastornos en la infraestructura pública.

**Artículo 391.** En caso de suspensión de una obra habiéndose ejecutado una excavación, deberán tomarse las medidas de seguridad necesarias para lograr que la excavación efectuada no produzca daños ni molestias en los predios vecinos o en la vía pública.

Para el uso de explosivos en excavaciones, su autorización quedará sujeta a la valoración de la Secretaría, debiendo presentar los permisos y dictámenes emitidos por autoridad competente además de los estudios técnicos avalados por un especialista en la materia.

#### **SECCIÓN IV.- ANDAMIOS**

**Artículo 392.** Si la ejecución de la obra requiere la instalación de andamios, éstos deben construirse de manera que protejan de todo peligro a las personas que los usen y a las que pasen cerca o debajo de ellos; tendrán las dimensiones adecuadas y los dispositivos de protección necesarios para estas condiciones de seguridad. Sólo podrán permanecer instalados durante la ejecución de la obra; en caso de suspensión de actividades, deberán ser retirados o asegurados para evitar afectaciones a predios vecinos, las personas o sus bienes.

**Artículo 393.** Todo andamio fijo, deberá estar diseñado para resistir su propio peso, más la carga viva a que estará sujeto, la cual no se tomará menor que 100 kg/m<sup>2</sup>, más una concentración de 100 kg, supuesta en la posición más desfavorable.

En los andamios sujetos a desplazamientos verticales, se supondrá un factor de ampliación dinámica de 3.0.

#### **SECCIÓN V.- MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 394.** Los materiales empleados en la construcción deben ajustarse a las siguientes disposiciones:

- I.** La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y los planos constructivos registrados y deben satisfacer las Normas de este Reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas y/o Normas Mexicanas;
- II.** Cuando se proyecte utilizar en una construcción algún material nuevo del cual no existan Normas o Normas Oficiales Mexicanas y/o Normas Mexicanas, el Director Responsable debe solicitar la aprobación previa de la Secretaría, para lo cual presentará los resultados de las pruebas de verificación de calidad de dicho material; y
- III.** El agua que se emplee para la fabricación de morteros y concretos, deberá ser limpia y estar libre de cantidades perjudiciales de ácidos, álcalis, materias orgánicas y otras sustancias que puedan reducir su resistencia y durabilidad.



**Artículo 395.** El D.R.O. debe vigilar que se cumpla con este Reglamento, en las normas oficiales correspondientes y con lo especificado en el proyecto, principalmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

- I. Propiedades mecánicas de los materiales;
- II. Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos;
- III. Nivel y alineamiento de los elementos estructurales conforme al proyecto autorizado; y
- IV. Cargas muertas y vivas en la estructura, incluyendo las que se deban a la colocación de materiales durante la ejecución de la obra.

**Artículo 396.** El D.R.O. debe realizar las pruebas de verificación de calidad de materiales que señalen las normas oficiales correspondientes. En caso de duda, la Secretaría podrá exigir los muestreos y las pruebas necesarias para verificar la calidad y resistencia especificadas de los materiales, aún en las obras terminadas.

**Artículo 397.** El muestreo debe efectuarse siguiendo métodos estadísticos que aseguren que el conjunto de muestras sea representativo en toda la obra.

**Artículo 398.** Los materiales de construcción deben ser almacenados en las obras de tal manera que se evite su deterioro y la intrusión de materiales extraños que afecten las propiedades y características del material.

**Artículo 399.** Los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados en las obras, podrán colocarse en las banquetas de vía pública por no más de 48 horas, sin invadir la superficie de rodamiento y sin obstruir o impedir el paso de peatones y de personas con discapacidad, previo permiso otorgado por la Secretaría en el que deberán constar las condiciones y horarios para ello.

**Artículo 400.** Los propietarios, poseedores, el D.R.O. y el ejecutor de obras que utilicen vehículos para la carga y descarga de materiales podrán realizar sus maniobras en la vía pública durante los horarios que autorice la Secretaría de Seguridad Pública, Tránsito y Vialidad del Municipio; debiendo colocar señalamientos y letreros visibles en la obra.

No se podrá afectar la funcionalidad de la vía pública con equipos, maquinaria y actividades de obra relacionadas con la misma, de lo contrario será motivo de sanción por parte de la autoridad competente, conforme al Reglamento.

**Artículo 401.** Los equipos eléctricos en instalaciones provisionales, utilizados durante la obra, deben cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que correspondan.

**Artículo 402.** Aquellos materiales y sistemas de construcción innovadores que se propongan en la ejecución de los proyectos no podrán emplearse sin aprobación especial de la Secretaría, debiendo presentar justificación técnica para su uso; se debe procurar el uso de productos y sistemas amigables con el medio ambiente considerando su ciclo de vida desde la extracción de materias primas hasta el fin de la vida del producto, dando preferencia a aquellos que implementen eco-tecnologías para propiciar desarrollos urbanos con sustentabilidad ambiental.

Se debe procurar el uso de sistemas constructivos estructurales y modulares con ventajas de mejora económica en materiales, mano de obra, tiempos de construcción y que minimicen los cortes y desperdicios.

## SECCIÓN VI.- CIMENTACIONES

**Artículo 403.** El procedimiento constructivo de las cimentaciones, deberá asegurar el cumplimiento de las hipótesis de diseño, garantizar la seguridad durante y después de la construcción y evitar daños a servicios públicos y edificaciones vecinas.

**Artículo 404.** El desplante de cualquier cimentación, excavación y muro de contención se hará a la profundidad señalada en los cálculos estructurales y/o el estudio de mecánica de suelos en su caso.

Deberá tomarse en cuenta cualquier discrepancia entre las características del suelo encontradas a esta profundidad y las consideradas en el proyecto, para que en caso de ser necesario, se hagan los ajustes correspondientes en las memorias de cálculo y planos estructurales.



**Artículo 405.** Si en el proceso de una excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se debe suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar a la Secretaría, para que lo haga del conocimiento de las dependencias de la Administración Pública competentes.

**Artículo 406.** En el caso de elementos de cimentación de concreto reforzado se aplicarán procedimientos de construcción que garanticen el recubrimiento requerido para proteger el acero de refuerzo. Se tomarán las medidas necesarias para evitar que el propio suelo o cualquier líquido o gas contenido en él puedan atacar el concreto o el acero. Asimismo, en el momento del colado se evitará que el concreto se mezcle o contamine con partículas de suelo o con agua freática, que puedan afectar sus características de resistencia o durabilidad.

**Artículo 407.** En cimentaciones profundas a base de pilotes o pilas, la colocación se ajustará al proyecto correspondiente, verificando que la profundidad de desplante, el número y espaciamiento de estos elementos correspondan a lo señalado en los planos estructurales. Los procedimientos para la instalación de pilotes y pilas deberán garantizar que no se ocasionen daños a las estructuras e instalaciones vecinas por vibraciones o desplazamiento vertical y horizontal del suelo.

**Artículo 408.** Para pilas o pilotes colados en el lugar, el estudio de mecánica de suelos deberá definir si la perforación previa será estable en forma natural o si por el contrario se requerirá estabilizarla con lodo común o bentónico o con ademe. Antes del colado se procederá a la inspección directa o indirecta del fondo de la perforación para verificar que las características del estrato de apoyo son satisfactorias y que todos los azolves han sido removidos. El colado se realizará por procedimientos que eviten la segregación del concreto y la contaminación del mismo en el lodo estabilizador de la perforación o con derrumbes de las paredes de la excavación. Se llevará un registro de la localización de los pilotes o pilas, las dimensiones relevantes de las perforaciones, las fechas de perforación y de colado, la profundidad y los espesores de los estratos y las características del material de apoyo.

Otros aspectos a los que deberá presentarse atención son el método y equipo para la eliminación de azolves, la duración del colado, así como el recubrimiento y la separación mínima del acero del refuerzo con relación al tamaño del agregado.

**Artículo 409.** En pilotes hincados a percusión, el estudio de mecánica de suelos deberá definir si se requiere perforación previa para facilitar la hincada o para minimizar el desplazamiento de los suelos blandos. Se identificará en tal caso el diámetro de la perforación y su profundidad y si es necesaria la estabilización con lodo común o bentónico.

Antes de proceder al hincado, se verificará la verticalidad de los tramos de pilotes y en su caso, la de las perforaciones previas. Al hincar cada pilote se llevará un registro de su ubicación en la planta de cimentación, su longitud y dimensiones transversales, la fecha de colocación, el nivel de terreno antes de la hincada y el nivel de la cabeza inmediatamente después de la hincada. Además, se incluirá el tipo de material empleado para la protección de la cabeza del pilote, el peso del martinete y su altura de caída, la energía de hincado por golpe, el número de golpes por metro de penetración y la penetración correspondiente a los últimos 10 golpes.

En el caso de pilotes hincados a través de un manto compresible hasta un estrato resistente, se verificará mediante nivelaciones si hay emersión de cada pilote inducida por el hincado de los pilotes adyacentes y en caso afirmativo los pilotes afectados se deben volver a hincar hasta la elevación especificada.

**Artículo 410.** Los métodos usados para hincada de pilotes deberán ser tales que no reduzcan la capacidad estructural de éstos. Si un pilote se rompe o daña estructuralmente durante la hincada, o si por excesiva resistencia a la penetración, queda a una profundidad menor que la especificada, se extraerá la parte superior del mismo, de modo que la distancia entre el nivel de desplante de la subestructura y el nivel superior del pilote abandonado sea por lo menos de 3.0 m. En tal caso, se revisará el diseño de la subestructura y se instalarán pilotes sustitutos.

**Artículo 411.** En caso de realizarse pruebas de carga, se llevará registro, por lo menos de los datos siguientes:

- I. Condiciones del subsuelo en el lugar de la prueba;
- II. Descripción del pilote y datos obtenidos durante la instalación;
- III. Descripción del sistema de carga y del método de prueba;
- IV. Tabla de carga y deformaciones durante las etapas de carga y descarga del pilote o pila;
- V. Representación gráfica de la curva asentamientos-tiempo para cada incremento de carga; y



**VI. Observaciones e incidentes durante la instalación del pilote o pila y la prueba.****SECCIÓN VII.- MAMPOSTERÍA**

**Artículo 412.** Deberán de cumplir con lo indicado en la Normas Técnicas Complementarias de Diseño y Construcción de Estructuras de Mampostería, mismas que se deberán de encontrar vigentes y publicadas en Gacetas, Periódicos o Diarios oficiales de cualquiera de los órdenes de Gobierno.

**SECCIÓN VIII.- ESTRUCTURAS DE MADERA**

**Artículo 413.** Deberán de cumplir con lo indicado en la Normas Técnicas Complementarias de Diseño y Construcción de Estructuras de Madera, mismas que se deberán de encontrar vigentes y publicadas en Gacetas, Periódicos o Diarios oficiales de cualquiera de los órdenes de Gobierno.

**SECCIÓN IX.- CONCRETOS**

**Artículo 414.** Deberán de cumplir con lo indicado en la Normas Técnicas Complementarias de Diseño y Construcción de Estructuras de Concreto, mismas que se deberán de encontrar vigentes y publicadas en Gacetas, Periódicos o Diarios oficiales de cualquiera de los órdenes de Gobierno.

**SECCIÓN X.- RELLENOS**

**Artículo 415.** La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno, serán adecuadas a la finalidad del mismo; los rellenos no deben incluir materiales degradables ni compresibles y deben compactarse de modo que sus cambios volumétricos por peso propio, por saturación y por las acciones externas a que estén sometidos, no causen daños intolerables a los pavimentos ni a las instalaciones estructurales alojadas en ellos o colocadas sobre los mismos.

Cuando un relleno vaya a ser contenido por muros, deberán tomarse las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los de proyecto. Se prestará especial atención a la construcción de drenes, filtros y demás medidas tendientes a controlar empujes hidrostáticos.

Los rellenos que vayan a recibir cargas de una construcción, deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios, de acuerdo con un estudio de mecánica de suelos. Se controlará su grado de compactación y contenido de humedad mediante ensayos de laboratorio y de campo.

En los casos en que la deformación del relleno sea perjudicial para el funcionamiento del mismo y cuando éste no vaya a recibir cargas de una construcción, se rellenará en capas compactadas de quince centímetros de espesor como máximo.

**Artículo 416.** Tratándose de pavimentos industriales y a los destinados al tránsito de vehículos en predios particulares, los espesores serán determinados a través del diseño de pavimentos rígidos correspondiente y deberán cumplir con las normas de construcción emitidas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes o similar.

**SECCIÓN XI.- ESTRUCTURAS DE ACERO**

**Artículo 417.** Deberán de cumplir con lo indicado en las Normas Técnicas Complementarias de Diseño y Construcción de Estructuras de Acero, mismas que deberán de ser vigentes y publicadas en Gacetas, Periódicos o Diarios oficiales de cualquiera de los órdenes de Gobierno.

**SECCIÓN XII.- FACHADAS**

**Artículo 418.** Todo elemento que forme parte de una fachada y todo recubrimiento empleado para su terminación o acabado, deberá colocarse fijándolo a la estructura de la edificación, de tal forma que se eviten desprendimientos.



**Artículo 419.** Las fachadas de sillares, deberán construirse en forma que cada hilera asiente firmemente sobre la inmediata inferior. Deberá proveerse un corte que asegure la liga de los diversos sillares entre sí.

En fachadas descubiertas con placas de materiales pétreos naturales o artificiales, se cuidará la sujeción de éstas a la estructura de la construcción o edificación. En alturas mayores de diez metros o en todos aquellos casos en que sea necesario por las dimensiones, peso o falta de rugosidad de las placas, éstas se fijarán mediante grapas de metales inoxidables que proporcionen el anclaje necesario.

En todo caso, se dejarán anclajes y juntas de construcción adecuadas, tanto verticales como horizontales, para evitar desprendimientos del recubrimiento, debidos a movimientos de la estructura por asentamientos, viento o sismo. Tales juntas, deberán ser capaces de neutralizar expansiones o contracciones que sufra el material por cambios de temperatura.

Se tomarán las medidas que eviten la penetración de agua a través del revestimiento.

**Artículo 420.** Todo aplanado de mezcla o pasta, se ejecutará en forma que se eviten desprendimientos del mismo, así como la formación de huecos y grietas importantes; los aplanados se aplicarán sobre superficies rugosas previamente humedecidas, o bien, usando los dispositivos de anclaje para lograr una correcta adherencia. Ningún aplanado tendrá un espesor mayor de 2.5 centímetros.

**Artículo 421.** La herrería se fijará sin perjudicar la estructura de la construcción o edificación, en forma que se eviten desprendimientos totales o parciales de la misma.

La herrería se proyectará y colocará en forma que los posibles movimientos de la construcción no la dañen.

Los vidrios y cristales, deberán colocarse tomando en cuenta los posibles movimientos de la construcción y contracciones ocasionadas por cambios de temperatura. Los asientos y selladores empleados en la colocación de piezas mayores de uno y medio metros cuadrados, deberán absorber tales deformaciones o las ocasionadas por viento o sismo y deberá conservar su elasticidad a través del tiempo.

### SECCIÓN XIII.- PRUEBAS DE CARGA

**Artículo 422.** Será necesario comprobar la seguridad de una estructura por medio de pruebas de carga en los siguientes casos:

- I. En las obras provisionales o de recreación que puedan albergar a más de 100 personas; determinado por el dictamen técnico de seguridad estructural expedido por un Director Responsable; y
- II. Cuando no exista suficiente evidencia teórica o experimental para juzgar en forma confiable la seguridad de la estructura en cuestión.

**Artículo 423.** Para realizar una prueba de carga mediante la cual se requiera verificar la seguridad de la estructura, se seleccionará la forma de aplicación de la carga de prueba y la zona de la estructura sobre la cual se aplicará, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

Cuando se trate de verificar la seguridad de elementos o conjuntos que se repiten, bastará seleccionar una fracción representativa de ellos, pero no menos de tres, distribuidas en distintas zonas de la estructura;

- I. La intensidad de la carga de prueba deberá ser igual a 85% de la de diseño incluyendo los factores de carga que correspondan;
- II. La zona en que se aplique será la que produzca los efectos más desfavorables, en los elementos o conjuntos seleccionados;
- III. Previamente a la prueba se someterán a la aprobación de la Secretaría, el procedimiento de carga y el tipo de datos que se recabarán en dicha prueba, tales como deflexiones, vibraciones y agrietamientos;
- IV. Para verificar la seguridad ante cargas permanentes, la carga de prueba se dejará actuando sobre la estructura no menos de 24 horas;
- V. Se considerará que la estructura ha fallado si ocurre una falla local o incremento local brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si 24 horas después de quitar la sobrecarga la estructura no muestra una recuperación mínima de 75 % de su deflexión, se repetirá la prueba;
- VI. La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de 72 horas de haberse terminado la primera;
- VII. Se considerará que la estructura ha fallado si después de la segunda prueba la recuperación no alcanza, en 24 horas, el 75 % de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba;



- VIII. Si la estructura pasa la prueba de carga, pero como consecuencia de ello se observan daños tales como agrietamientos excesivos, debe repararse localmente y reforzarse. Podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aún si la recuperación de las flechas no alcanzase en 75 %, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de  $2 \text{ mm} + L \cdot 2 / (20,000h)$ , donde L, es el claro libre del miembro que se ensaye y h su peralte total en las mismas unidades que L; en voladizos se tomará L como el doble del claro libre;
- IX. En caso de que la prueba no sea satisfactoria, debe presentarse a la Secretaría un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes;
- X. Durante la ejecución de la prueba de carga, deben tomarse las medidas necesarias para proteger la seguridad de las personas; y
- XI. Cuando se requiera evaluar mediante pruebas de carga la seguridad de una edificación ante efectos sísmicos, deben diseñarse procedimientos de ensaye y criterios de evaluación que tomen en cuenta las características peculiares de la acción sísmica, como son la aplicación de efectos dinámicos y de repeticiones de carga alternadas. Estos procedimientos y criterios deben ser aprobados por la Secretaría.

#### SECCIÓN XIV.- CONSTRUCCIONES CON ELEMENTOS NO CONVENCIONALES

**Artículo 424.** Tratándose de construcciones o instalaciones mediante la utilización de elementos no convencionales o especiales, como son contenedores, estructuras prefabricadas, madera, cristal, policarbonatos u otros que se proyecte disponer para la habilitación de espacios habitables, se considerarán bajo los criterios establecidos en materia de construcciones.

**Artículo 425.** Las instalaciones o edificaciones que se realicen con materiales de innovación tecnológica o considerados especiales o no convencionales; deberán obtener licencia de construcción y realizarse bajo la supervisión y responsiva de un Director Responsable, que verifique y valore la seguridad de los materiales.

### TITULO IV.- VERIFICACIÓN Y SANCIONES

#### CAPÍTULO I.- VISITAS

**Artículo 426.** La Secretaría por sí o por conducto de sus Direcciones, podrá practicar en todo momento visitas de inspección, por conducto del personal debidamente autorizado, en las que ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y verificación que correspondan, para comprobar el debido cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento.

**Artículo 427.** Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias; las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, para la atención de denuncias y de trámites; y las segundas en cualquier momento, previa habilitación de las horas y los días de ser necesario.

La Secretaría, por conducto del personal facultado, podrá llevar a cabo visitas de supervisión para dar seguimiento a las autorizaciones que emita, estas visitas no se sujetarán a las formalidades impuestas para las notificaciones y visitas de verificación, por lo que podrán llevarse a cabo con cualquier persona que se encuentre en el lugar.

**Artículo 428.** Para la realización de visitas de verificación, el personal debidamente facultado deberá contar con orden por escrito en que conste: lugar y fecha de emisión; nombre, cargo y firma del servidor público competente que la emite; fundamentación de la competencia material y territorial; el domicilio, lugar o zona en que habrá de realizarse la diligencia; la persona o personas a quien se dirige la actuación, el objeto de la diligencia y el alcance de esta.

**Artículo 429.** Las inspecciones de verificación o supervisión, se llevarán a cabo en diligencia bajo los requisitos y formalidades siguientes:

- I. Al iniciarse, el inspector debe identificarse ante la persona con quien se entienda la diligencia, con credencial vigente que lo acredite legalmente para desempeñar su función;
- II. El inspector deberá asentar en el acta los datos que consideró para cerciorarse de que se constituyó en el domicilio correcto, así como de los datos de la persona con quien entienda la diligencia. Si se negare a identificarse asentará su media filiación;





- III. Se requerirá al visitado para que nombre a dos testigos que intervengan en la diligencia; en caso de no hacerlo así, el inspector lo designará, sin que esto invalide la visita;
- IV. Acto seguido hará entrega de la orden de visita correspondiente;
- V. En acta por duplicado, se asentará constancia de cada una de los hechos y circunstancias que se observen durante la diligencia;
- VI. Se dará voz a la persona con quien se entiende la diligencia para que manifieste lo que a su derecho convenga. En esta intervención deberá señalar domicilio para oír y recibir notificaciones, el cual deberá localizarse dentro del territorio del Municipio;
- VII. Se procederá a la lectura y firma del acta circunstanciada, por el visitado o persona con que se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado para la visita. En caso de negativa para la firma o recepción de la copia de la misma, se hará constar en el acta, circunstancia que no afecta la validez del documento ni de la diligencia; y
- VIII. Se entregará copia del acta a la persona con quien se entendió la diligencia y el original a la autoridad que giró la orden.

Los inspectores, bajo su responsabilidad, se cerciorarán que las copias de la documentación que les sea presentada, correspondan a los originales, previo cotejo, las cuales, junto con las impresiones fotográficas de la diligencia, serán anexos al acta circunstanciada correspondiente.

**Artículo 430.** Es obligación del visitado, de su representante legal o de la persona con quien se entienda la visita, permitir a los inspectores el acceso al lugar y el desarrollo de la visita, mantener a su disposición los documentos, bienes e instalaciones, así como proporcionar toda aquella información que le sean requeridas.

En caso de obstaculización u oposición a la práctica de la diligencia, la Secretaría podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, sin perjuicio de aplicar las sanciones a que haya lugar.

**Artículo 431.** Si de la visita se desprende la necesidad de imponer medidas de seguridad de urgente aplicación, de conformidad con el artículo 471 del presente reglamento, lo hará el inspector por sí o con apoyo del personal autorizado por la Secretaría.

**Artículo 432.** En caso de tratarse de obra autorizada, el inspector o personal facultado procederá a verificar los trabajos realizados, conforme a los planos autorizados por esta autoridad, así también revisar el libro de bitácora de obra, en la cual deberá asentar el proceso de la misma, la fecha de su visita, las observaciones y medidas de seguridad ordenadas.

**Artículo 433.** En caso de segunda o posterior inspección practicada con el objeto de verificar el cumplimiento de un requerimiento anterior o de una resolución, si del acta correspondiente se desprende que no han ejecutado las medidas ordenadas, la Secretaría impondrá la sanción correspondiente conforme a lo dispuesto en este reglamento.

## CAPÍTULO II.- DE LAS SANCIONES

**Artículo 434.** Las violaciones a los preceptos de este Reglamento, serán sancionadas administrativamente por esta Secretaría, con una o más de las siguientes medidas:

- I. Amonestación;
- II. Multa;
- III. Revocación de toda autorización, permiso, dictamen, Licencias o Constancias otorgadas;
- IV. Suspensión temporal o definitiva de los registros, permisos, instalaciones, construcciones, obras o servicios;
- V. Cancelación del registro;
- VI. Clausura definitiva
- VII. Retiro; y
- VIII. Demolición.

**Artículo 435.** Con independencia de la sanción que resulte procedente, el infractor deberá resarcir los daños ocasionados y en su caso restituir los bienes o servicios a su estado de normal funcionamiento.

## SECCIÓN I.- DE LA SUSPENSIÓN Y/O CLAUSURA



**Artículo 436.** Esta Autoridad a través del personal que fuere designado para tal fin, podrá suspender y/o clausurar de inmediato las construcciones, edificaciones e instalaciones en ejecución o que se encuentren terminadas, en los siguientes casos:

- I. Cuando previó dictamen técnico emitido u ordenado por la Secretaría en coordinación con la dependencia de Protección Civil que corresponda, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;
- II. Cuando la ejecución de una obra y/o de una demolición se realice sin las medidas de seguridad y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar daños a los bienes del Municipio o de terceros;
- III. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el Dictamen de Uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Licencia de Urbanización, Licencia de Construcción y/o cualquier otra acción urbana;
- IV. Cuando no se dé cumplimiento a alguna disposición contenida en el presente Reglamento dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto;
- V. Cuando la construcción, edificación e instalación no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señala este Reglamento;
- VI. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento;
- VII. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de verificación o inspección;
- VIII. Cuando la obra o instalación se ejecute sin licencia;
- IX. Cuando la construcción se ejecute sin la vigilancia del D.R.O. en los términos de este Reglamento;
- X. Cuando no cuenten con los planos autorizados, licencia de construcción y bitácora; y
- XI. Cuando el uso no corresponda al autorizado.

No obstante, al estado procesal de la suspensión y/o clausura ejecutada, la Secretaría podrá dictar la ejecución de medidas de seguridad.

**Artículo 437.** Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Secretaría podrá ordenar la suspensión parcial o total de las construcciones, edificaciones, instalaciones o cualquier otra acción urbana hasta en tanto no se regularicen o se realicen las correcciones ordenadas y se hayan cubierto los pagos de derechos procedentes derivadas de las violaciones a este Reglamento.

**Artículo 438.** El estado de suspensión y/o clausura de las construcciones, edificaciones e instalaciones podrá ser parcial o total y no será levantado hasta en tanto no se hayan cubierto los pagos de derechos o aprovechamientos procedentes y se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos del presente reglamento.

**Artículo 439.** En todas las suspensiones será obligatoria la imposición de sellos, mismos que serán colocados en lugar visible, al exterior del inmueble en donde se encuentre la ejecución de la obra.

**Artículo 440.** La Secretaría a solicitud del interesado, podrá conceder un plazo para solventar las deficiencias que motiven la suspensión y/o clausura. Vencido el plazo sin haberse ejecutado, se ordenará la demolición de lo irregular por cuenta y a costa del ejecutor.

## SECCIÓN II.- DE LA REVOCACIÓN

**Artículo 441.** La Secretaría revocará toda autorización, permiso, dictamen, licencia o constancia que haya emitido, cuando:

- I. Se hayan emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos;
- II. Se hayan expedido en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento;
- III. Se hayan expedido por autoridad incompetente;
- IV. Por inobservancia señalada en toda autorización, permiso, licencia, dictamen o constancia;
- V. Cuando sobrevenga cancelación o revocación a los documentos, dictámenes o autorizaciones que el solicitante haya presentado para el trámite que corresponda;
- VI. Cuando habiendo presentado las autorizaciones correspondientes, exista determinación de la autoridad competente que modifique o deje sin efecto a las mismas; y



VII. Por determinación judicial.

### SECCIÓN III.- DE LAS SANCIONES Y/O MULTAS

**Artículo 442.** La Secretaría en los términos de este Capítulo, sancionará con multas a los propietarios, poseedores, ejecutores y/o D.R.O., por la inobservancia a las disposiciones del presente reglamento.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la Secretaría en los casos previstos en este Reglamento, y podrán ser impuestas conjunta o separadamente.

**Artículo 443.** La Secretaría, para fijar la sanción deberá tomar en cuenta la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

**Artículo 444.** Se impondrá multa por el equivalente de 60 a 150 UMAS, a quien proceda con falsedad en sus manifestaciones y documentos ante la Secretaría o sus Direcciones.

**Artículo 445.** Al fraccionador que realice la venta de terrenos en contravención a lo dispuesto en este reglamento, será sancionado con multa 500 a 1500 UMAS, por cada supuesto.

**Artículo 446.** Cuando sin la licencia y sin sujetarse a las prevenciones de este Reglamento, se fraccione o subdivida terrenos para enajenarlos o edificar en ellos, se tomarán las siguientes medidas:

- I. Se ordenará de inmediato la suspensión de las obras que se estuvieren ejecutando;
- II. Se advertirá al público por los medios de difusión de la ilicitud de las operaciones, y el costo de la difusión será transferido a costa del infractor;
- III. Se impondrá al infractor una multa de 500 a 2000 UMAS, por cada supuesto; y
- IV. Se obligará al infractor a demoler las obras que se considere no deben subsistir, sin perjuicio de que la Secretaría haga esa demolición, cuando exista rebeldía, a costa del infractor.

El infractor será responsable de los daños y perjuicios que sufran los adquirentes de buena fe.

**Artículo 447.** Se impondrá multa de 10 a 80 UMAS, al propietario, poseedor, ejecutor y/o D.R.O. que incurra en las siguientes conductas:

- I. No cumpla con los registros de la bitácora de obra o carezca de ella;
- II. Impida u obstaculice el desarrollo de una visita de inspección o supervisión, o niegue deliberadamente el acceso del personal autorizado por la Secretaría a la información o documentación que le sea solicitada;
- III. Habiendo suspendido o terminado la obra, sea omiso en dar aviso a la Secretaría o sus Direcciones;
- IV. Se de uso o aprovechamiento a una obra sin que ésta se haya terminado;
- V. Sea omiso o se niegue a las medidas y acciones de conservación de predios establecidas en este reglamento;
- VI. Se reúse a atender o dar cumplimiento a una orden fundada de la Secretaría o sus Direcciones;
- VII. Lleve a cabo u ordene la difusión de publicidad para la venta de lotes, sin que previamente haya obtenido la autorización de subdivisión o fraccionamiento y el permiso para comercializarlos;
- VIII. Dé tal uso al predio que genere peligro, molestia o riesgos insalubres en perjuicio de la persona o los bienes de terceros;
- IX. Siendo propietario o responsable de un predio, sea omiso en la obligación de delimitarlo y mantenerlo en condiciones óptimas de limpieza;
- X. Deposite escombros o material de desecho de las construcciones o movimientos de tierra, en predios aledaños o en vía pública, sin la autorización correspondiente;
- XI. Deposite material en vía pública sin contar con autorización especial o por un tiempo mayor al permitido;
- XII. Instale, construya o deposite cualquier elemento que obstruya, total o parcialmente, la vía pública, áreas verdes, espacios públicos o áreas de uso común;
- XIII. Cuando no habilite los elementos sanitarios mínimos indispensables en el predio donde se ejecuten trabajos de construcción y/o urbanización;
- XIV. Ejecute trabajos de urbanización, construcción, excavación, demolición, remodelación, mantenimiento o cualquier otra acción urbana de las establecidas en este reglamento, fuera del horario autorizado;
- XV. Use indebidamente o sin permiso la vía pública, áreas verdes, espacios públicos o de uso común; y



- XVI.** Niegue u oculte información o documentos relacionados a la acción urbana sujeta a visita de inspección o verificación, o realice acciones que impidan u obstaculicen el desarrollo de una visita ordenada por la Secretaría.

**Artículo 448.** Se impondrá multa de 50 a 200 UMAS, al propietario, poseedor, ejecutor y/o D.R.O. que incurra en las siguientes conductas:

- I. No dé cumplimiento a las medidas de seguridad o mitigación ordenadas por la Secretaría o sus Direcciones;
- II. Ejecute obra o instalación sin la autorización o concesión correspondiente en la vía pública, áreas verdes, espacios públicos, equipamiento urbano, o áreas de uso común;
- III. Por cualquier causa, produzca daño, afectación o invasión a la vía pública, áreas verdes, equipamiento urbano, espacios públicos o áreas de uso común;
- IV. No atienda las restricciones y condiciones de uso que la Secretaría establezca en las resoluciones, autorizaciones, permisos o Licencias que emita en competencia;
- V. Utilice un predio para uso diverso al originario, sin autorización escrita de la Secretaría;
- VI. No dirija la obra para la cual se presentó proyecto ante la Secretaría con la firma de su responsable;
- VII. Ejecute obra sin la responsiva de un D.R.O., cuando ésta la requiera. En este caso, el propietario será responsable de los vicios y defectos de la obra ante el Municipio y frente a terceros;
- VIII. Ejecute trabajos relativos a cualquier acción urbana de las normadas en este reglamento, sin tomar las medidas de seguridad y precaución necesarias para salvaguardar la seguridad de los bienes y las personas, tanto dentro del predio como fuera de él;
- IX. No respete o cumpla las restricciones, condiciones, afectaciones o usos que la Secretaría establezca en las resoluciones, autorizaciones, permisos o Licencias;
- X. Use indebidamente o sin permiso la vía pública o servicios públicos;
- XI. Habiéndose establecido restricción frontal, realice construcciones o instalaciones dentro del predio que rebasen el área permitida para ello sin respetar dicha restricción;
- XII. Ejecute construcción o edificación alguna que por su uso requiera de cajones de estacionamiento sin proveerlos, o cuando el número de espacios no sea el requerido, dicha sanción se individualizará de acuerdo a los cajones faltantes;
- XIII. Realice construcciones o instalaciones sin cumplir con el área libre y/o área permeable de construcciones que establezcan los planes o programas, o que se encuentre autorizada;
- XIV. Ejecute construcciones que por su distribución o dimensiones rebasen los coeficientes de ocupación y utilización de suelo autorizados;
- XV. Ejecute acciones urbanas fuera de los límites de la propiedad;
- XVI. Provea instalaciones para canalizar las descargas de aguas pluviales a la red de drenaje sanitario o a predio colindante;
- XVII. Provea instalaciones para canalizar las descargas de aguas residuales a la vía pública o predio colindante;
- XVIII. Aperture vanos, construya o instale elementos proyectados hacia predio colindante;
- XIX. Modifique sin autorización de la Secretaría los elementos que delimitan un fraccionamiento, o habilite accesos o vanos que contravengan la disposición autorizada de un fraccionamiento;
- XX. Use o se aproveche de los servicios de un fraccionamiento para beneficio de predios ajenos a él, sin autorización de autoridad competente; y
- XXI. No envíe informe o datos a que estén obligados o que les hayan requerido la Secretaría o sus Direcciones.

**Artículo 449.** Se impondrá multa de 80 a 500 UMAS, al propietario, poseedor, ejecutor y/o D.R.O. que incurra en las siguientes conductas:

- I. Viole el estado de suspensión o clausura de alguna acción urbana de las reguladas en el presente reglamento, con independencia de la responsabilidad penal en que incurra;
- II. Habiendo obtenido licencia de uso de suelo, modifique el uso autorizado sin anuencia de la Secretaría;
- III. Modifique u ordene modificar el proyecto autorizado, sin solicitar la autorización de la Secretaría previo a su ejecución, excepto aquellas modificaciones de diseño de acabados o que no modifiquen elementos estructurales;
- IV. Reúse obedecer o atender a una orden fundada de la Secretaría o sus Direcciones;
- V. Realice instalaciones áreas, canalizaciones o excavaciones en la vía pública sin autorización de la Secretaría, o que, habiéndola obtenido, no lleve a cabo la rehabilitación de la que se encuentra obligado;



- VI. Aumente el área utilizable de un predio en perjuicio de la vía pública; en este caso, además deberá realizar las adecuaciones necesarias para conservar el alineamiento de la misma;
- VII. Realice sin autorización de la Secretaría y de quien legalmente corresponda, construcciones o instalaciones en áreas de uso común cuando éstas varíen el destino de las mismas o que se encuentren restringidas por la naturaleza del régimen de propiedad al que pertenezcan; y
- VIII. Deliberadamente o por negligencia, no proporcione elementos de seguridad a los trabajadores de la obra.

**Artículo 450.** Se impondrá multa de 100 a 800 UMAS, al propietario, poseedor y/o D.R.O. que incurra en las siguientes conductas:

- I. Realice la instalación de torres o elementos de telecomunicación sin las autorizaciones atribuibles al Municipio;
- II. Ejecute trabajos de construcción sin haber obtenido previamente la licencia correspondiente;
- III. Realice movimientos de tierra o despalme de terrenos sin autorización de la Secretaría. Esta sanción se incrementará en una mitad cuando altere, modifique o elimine elementos arbóreos o de vegetación importante sin contar con los permisos y autorizaciones de las autoridades municipales, estatales o federales, con independencia de las adicionales que en otro ámbito de competencia le correspondan, y;
- IV. Realice instalaciones de cualquier tipo de elemento o estructura sin autorización de la Secretaría.

**Artículo 451.** Se impondrá multa de 500 a 2000 UMAS, al propietario, fraccionador o desarrollador, poseedor, ejecutor y/o D.R.O., que incurra en las siguientes conductas:

- I. No ejecute las obras de urbanización o lo haga de manera deficiente;
- II. En los trabajos de urbanización, apliquen materiales que no cumplan con las normas de calidad de los materiales. Esta sanción será aplicable sin eximir al responsable de sus obligaciones como fraccionador;
- III. Dé inicio a los trabajos de urbanización para habilitar fraccionamiento alguno, sin contar con la autorización de la Secretaría;
- IV. Use o aproveche alguna área de donación sin autorización por escrito de la Secretaría o, en su caso, del Ayuntamiento; y
- V. Modifique el proyecto de lotificación autorizado, sin obtener previamente la resolución en que la Secretaría autorice dicha modificación. Esta sanción podrá duplicarse cuando la modificación se realice a la traza de vialidades en perjuicio de las superficies autorizadas para el efecto y su aplicación no exime al fraccionador de realizar las medidas necesarias para restituir el estado de las cosas.

**Artículo 452.** Al D.R.O. que incurra en faltas u omisiones a las disposiciones del presente reglamento, acorde a la gravedad de la misma, podrá imponerse apercibimiento con anotación a su expediente de registro ante la Secretaría, suspensión temporal del registro hasta por un año y en caso de reincidencia o de falta grave, se ordenará la revocación inmediata del padrón municipal.

Además de lo anterior, la Secretaría hará del conocimiento de la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado, de la Dirección General de Profesiones y/o del Colegio de Profesionistas al que pertenezca, según sea el caso, para que procedan de acuerdo a su competencia.

**Artículo 453.** Los gastos que haya realizado la Secretaría en rebeldía, así como el pago de derechos y/o de aprovechamientos que el infractor reusare efectuar, se exigirán al infractor por conducto de la facultad económica coactiva de la Tesorería Municipal.

**Artículo 454.** Con independencia de la aplicación de las medidas anteriores el infractor deberá formular la solicitud correspondiente para la obtención de las autorizaciones, permisos, dictámenes, Licencias y Constancias respectivas, las cuales, de ser procedentes, se emitirán para efectos de regularización de las acciones urbanas de que se trate.

**Artículo 455.** La reincidencia será considerada como agravante en contra del infractor, se le podrá considerar hasta el doble de la sanción que le hubiera sido impuesta por la conducta previa.

Para los efectos de este Reglamento se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra o en el lapso de un año en cualquier obra.



**TITULO V.- DE LOS PROCEDIMIENTOS**

**Artículo 456.** Para efectos del procedimiento, se aplicarán supletoriamente a este Reglamento, la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo para el Estado de Hidalgo, la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y su reglamento, y en su caso, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo.

**Artículo 457.** El procedimiento administrativo podrá iniciarse a facultad de la Secretaría a través de sus Direcciones competentes o a petición de parte interesada, por sí o por conducto del representante legal, en cuyo caso deberá acreditar el carácter con que actúe y deberá presentar las pruebas que ofrezca para acreditar los hechos que afirma.

**Artículo 458.** Para identificar el procedimiento le será asignado un número progresivo y el año en que se inicie, al que se integrarán las promociones y actuaciones relacionadas al mismo asunto.

**CAPÍTULO I.- DE LOS TÉRMINOS Y NOTIFICACIONES**

**Artículo 459.** Para efectos de este Reglamento, los términos empezarán a correr a partir del día hábil siguiente al que surta efectos la notificación del acto administrativo que se trate.

Las diligencias o actuaciones del Procedimiento Administrativo, se efectuarán en días y horas hábiles. La Secretaría podrá habilitar días y horas inhábiles cuando precise la práctica de diligencias en horario diverso, o bien en caso de situaciones urgentes; situación que deberá ser notificada.

Serán días hábiles los comprendidos de lunes a viernes en que se encuentren abiertas al público las oficinas de la Secretaría, y horas hábiles las comprendidas entre 8:30 a las 16:30. La validez de una diligencia iniciada en horas hábiles no se afecta por concluirse en hora inhábil.

**Artículo 460.** El solicitante interesado deberá señalar domicilio para oír y recibir notificaciones, el que necesariamente deberá ser dentro del territorio del Municipio, en caso de ser omiso al respecto, las notificaciones se realizarán por lista que se fije en el tablero notificador de la Secretaría, sin que esto afecte su validez.

**Artículo 461.** Las notificaciones se harán en el domicilio en que se ejecuten las obras o acciones urbanas, o en el domicilio que el interesado haya señalado ante las Autoridades en el Procedimiento Administrativo de que se trate.

Las notificaciones se entenderán con la persona interesada o con su representante legal, a falta de ambos, el notificador dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio, para que ésta espere a una hora fija del día hábil siguiente. Si el domicilio se encontrara cerrado, el citatorio se dejará con el vecino más cercano.

Llegada la cita, en caso de que la persona a quien haya de notificarse no atienda el citatorio, la notificación se entenderá con cualquier persona que se encuentre en el domicilio en que se realice la diligencia y de negarse ésta a recibirla o en su caso, de encontrarse cerrado el domicilio, se procederá a levantar un acta circunstanciada, acompañando a ésta, copia del acto a notificar que se fijará en un lugar visible del domicilio.

En caso de que el domicilio que hayan proporcionado a efecto de ser notificados, se encontrase en estado de abandono o el mismo no existiere, se encontrare cerrado o se negaren a recibir la notificación, previo asentamiento de razón de la imposibilidad para notificar, esta se hará por cualquier medio electrónico, si lo hubiere, o en la lista o tablero fijado en esta Secretaría.

**Artículo 462.** Si el interesado o su representante comparecen dándose por enterados del acto motivo de la notificación, ésta se tendrá por legalmente realizada.

**Artículo 463.** Las notificaciones que deban hacerse a las autoridades, en los términos del presente Reglamento, se realizarán mediante oficio en las oficinas respectivas o por correo certificado con acuse de recibo.

**Artículo 464.** Toda notificación surtirá sus efectos el día hábil siguiente de la fecha en que se hubiere efectuado.



**Artículo 465.** Para constancia de la notificación, la autoridad deberá asentar la fecha en que esta se efectúe, recabando el nombre y la firma de la persona con quién se entiende la diligencia. Si ésta se negara, se hará constar tal circunstancia en el acta de notificación, debiendo anotar su media filiación, sin que por ello pierda su validez.

## **CAPÍTULO II.- DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**Artículo 466.** La Secretaría a través de sus Direcciones, en el ámbito de su competencia podrá dictar medidas de seguridad cuando:

- I. Se presenten circunstancias de riesgo o peligro inminente;
- II. Se adviertan afectaciones a la vía pública o a bienes de dominio público;
- III. Se reciba denuncia por afectaciones a predio colindante;
- IV. Se constaten actos de omisión o negligencia por parte del ejecutor de la obra, el propietario y/o el D. R. O.;
- V. Se realicen acciones irregulares de impacto al desarrollo urbano; y
- VI. Se ejecuten acciones contrarias a las disposiciones de este Reglamento y de la legislación vigente.

**Artículo 467.** Se entenderá por medidas de seguridad la adopción y ejecución de acciones y disposiciones que, con apoyo en este Reglamento dicten la Secretaría y demás autoridades municipales, encaminadas a evitar los daños que puedan causar los usos de suelo, instalaciones, construcciones, edificaciones, obras públicas o privadas y demás situaciones que afecten o repercutan en el desarrollo urbano del municipio conforme a este Reglamento.

**Artículo 468.** Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tiene carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan, debiendo cumplir el particular la ordenanza de esta autoridad, tal como se enuncia en el Artículo 471, respecto de lo anterior, la Secretaría requerirá a quien resulte obligado para que las ejecute, fijándole un plazo para tal efecto. Si éste no las realizara, lo hará la Secretaría a costa del obligado, sin perjuicio de imponer las sanciones que procedan y en su caso, de la responsabilidad penal en que incurra.

Cuando no se haga el pago del costo de las obras o trabajos ejecutados, se hará efectivo por la Tesorería Municipal, mediante el procedimiento administrativo correspondiente.

**Artículo 469.** La Secretaría cuando tenga conocimiento de la existencia de cualquier situación de peligro, podrá promover ante otras autoridades federales, estatales o municipales, previo dictamen que emita u ordene la suspensión de la instalación, construcción o funcionamiento de industrias, comercios, servicios, desarrollos urbanos o cualquier actividad que afecte o pueda afectar el ambiente o causar desequilibrio ecológico.

**Artículo 470.** Son medidas de seguridad:

- I. La suspensión total o parcial de los usos y trabajos en los predios, instalaciones, edificaciones y construcciones;
- II. La desocupación o desalojo temporal de inmuebles y edificaciones;
- III. La demolición de construcciones y edificaciones;
- IV. El retiro de estructuras o instalaciones;
- V. La colocación de puntales, tapias, o señalización; y
- VI. Las demás que sean necesarias para evitar, mitigar, controlar y/o reducir cualquier situación que afecte o ponga en riesgo la seguridad, el orden público o al desarrollo urbano.

**Artículo 471.** Las medidas de seguridad, sin orden de prelación, serán ordenadas por escrito y notificadas para su cumplimiento; sin embargo, en situaciones urgentes, si no fuera posible localizar al propietario y/o responsable, o en caso de omisión y/o negativa, podrán ejecutarse de manera cautelar y en todo caso, deberá levantarse acta circunstanciada de la diligencia de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

En caso de flagrancia en la ejecución de acciones urbanas irregulares, el personal de inspección de la Secretaría, podrán suspender los trabajos y ejecutar operativos de desalojo inmediato, a fin de evitar la consolidación de asentamientos irregulares o afectaciones irreversibles o de difícil reparación, para lo cual podrán solicitar el auxilio de la fuerza pública.



**Artículo 472.** No obstante que la Secretaría haya ordenado la suspensión y/o clausura, podrá dictar la ejecución de medidas de seguridad adicionales conforme se dispone en este reglamento, sin perjuicio de las anteriormente ordenadas.

**Artículo 473.** Las medidas de seguridad impuestas por la Secretaría, se mantendrán hasta en tanto proceda la regularización de los trabajos, sean ejecutadas las medidas de mitigación o subsanadas las situaciones que dieron origen a su imposición; en todos los casos deberán cumplir las sanciones derivadas de las violaciones a este Reglamento.

### **CAPÍTULO III.- DE LA INSTRUCCIÓN**

**Artículo 474.** El procedimiento no se suspenderá por cuestiones incidentales, salvo que sea necesario el auxilio de otra autoridad, cuyos informes, constancias y declaraciones serán solicitados por oficio fundado y motivado.

**Artículo 475.** Se considerará la ejecución del procedimiento, cuando esta Secretaría reciba cualquier clase de prueba para demostrar los hechos relevantes que motiven dicha ejecución, con excepción de las contrarias a la moral o al derecho y la confesional.

**Artículo 476.** El propietario, poseedor, ejecutor y/o el D.R.O., en un término de cinco días hábiles siguientes al de la notificación, podrán acudir ante la Secretaría para hacer las manifestaciones que en derecho procedan, aportando los medios de prueba que estime pertinentes. En todos los casos, deberá acreditar su personalidad e interés jurídico al comparecer ante esta autoridad.

**Artículo 477.** Una vez desahogadas las pruebas, esta Secretaría dictará la resolución que en derecho proceda, la cual se notificará personalmente al propietario, poseedor o ejecutor, así como al D.R.O., en la que se impondrá el término para su cumplimiento, el cual en ningún caso será superior a los veinte días hábiles; de encontrar el supuesto expreso en el último párrafo del Artículo 461 del presente ordenamiento, previa razón asentada por el inspector notificador, será facultad de esta autoridad efectuar la notificación en el tablero notificador de esta Secretaría sin que con lo anterior se vea afectado la legalidad de la misma.

**Artículo 478.** Las partes podrán obtener a su costa, de acuerdo a lo establecido en la Ley de ingresos vigente, copias de las constancias y documentos integrados al expediente, previa solicitud por escrito, cuya expedición será emitida por esta autoridad y en caso de solicitar la certificación de las mismas, esta Secretaría hará la gestión correspondiente.

**Artículo 479.** Si en la resolución emitida por esta Secretaría, hubiera ordenado la ejecución de medidas tendientes a corregir las deficiencias o irregularidades que se desprendan de la inspección, se concederá al obligado un plazo prudente para ello. El infractor deberá informar por escrito a la Secretaría sobre el cumplimiento de la resolución, dentro de los cinco días hábiles siguientes al plazo que para ello se hubiere fijado.

### **CAPÍTULO IV.- DE LA TERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO**

**Artículo 480.** La resolución pone fin al Procedimiento Administrativo. También podrá darse por terminado por caducidad de la instancia, por imposibilidad material de continuarlo, por desistimiento o convenio entre las partes.

**Artículo 481.** Las resoluciones administrativas se fundarán en derecho, analizando todos y cada uno de los puntos sobre los que verse el acto origen del Procedimiento, con la facultad de invocar hechos notorios, concediendo o negando.

Podrá solicitarse la aclaración de la resolución por una sola ocasión dentro de los 3 días hábiles siguientes a su notificación; en cualquier caso, la aclaración no podrá modificar los elementos esenciales de la misma.

Las resoluciones administrativas no impugnadas dentro del término de quince días hábiles, quedarán firmes.

### **CAPÍTULO V.- DE LA EJECUCIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO**

**Artículo 482.** La Secretaría a través de sus Direcciones, procederán previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de sus resoluciones o actos administrativos.





**Artículo 483.** La Secretaría a través de sus Direcciones, para hacer cumplir sus determinaciones, en observancia del principio de proporcionalidad, podrán hacer uso de medidas de apremio siguientes:

- I. Apercibimiento;
- II. Multa de cincuenta a cien veces la Unidad de Medida y Actualización vigente;
- III. Auxilio de la fuerza pública; y
- IV. Arresto administrativo hasta por treinta y seis horas.

## CAPÍTULO VI.- DE LOS RECURSOS

**Artículo 484.** Las resoluciones dictadas con motivo de la aplicación de este reglamento, podrán ser recurridas por los interesados, dentro de un término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

**Artículo 485.** Los recursos podrán ser de revocación y de revisión, el primero tendrá por objeto, confirmar, modificar o revocar el acto o resolución impugnados y se interpondrán ante la Secretaría; contra la resolución de este recurso, procede el de revisión. El que se interpondrá dentro de un término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante el superior jerárquico, y tendrán por objeto, confirmar o revocar el acto impugnado.

**Artículo 486.** Los recursos deberán interponerse por escrito ante la autoridad, acompañando los documentos en que se funda su derecho y con los que acredite el interés jurídico del recurrente.

**Artículo 487.** El escrito en que se interponga el recurso, deberá contener:

- I. Nombre y domicilio del recurrente o de su representante legal, quien acreditará su personalidad como tal, si es que no la tiene acreditada con anterioridad;
- II. La fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que le fue notificado el acto recurrido;
- III. El acto o resolución que se impugna;
- IV. Los agravios que, a juicio del recurrente, le cause la resolución o el acto que se impugna;
- V. La mención de la autoridad que haya dictado la resolución;
- VI. Las pruebas que el recurrente ofrezca, en relación con la resolución impugnada, acompañando los documentos que se relacionen con ésta. No podrán ofrecer como prueba la confesión de la Autoridad;
- VII. Las pruebas supervenientes que tengan relación inmediata o directa, con las actas de inspección y que no hubiere podido ofrecerlas oportunamente; y
- VIII. Solicitud de suspensión del acto o resolución impugnados, previa la comprobación de haber garantizado, en su caso, debidamente el interés fiscal.

**Artículo 488.** La Autoridad Administrativa prevendrá por una sola vez al peticionario o a su representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes subsane las omisiones al recurso, cuando no se atiende la prevención, se tendrá por no presentado.

**Artículo 489.** Al recibir el escrito de interposición del recurso, la autoridad de conocimiento, verificará si fue interpuesto en tiempo y si con las pruebas aportadas se demuestra el interés jurídico, en caso contrario, se desechará de plano el recurso.

Para el caso de que se admita, decretará la suspensión solicitada si fuere procedente y desahogará las pruebas que presenten en un término que no exceda de diez días hábiles, contados a partir de la fecha del proveído de admisión.

**Artículo 490.** La ejecución de la resolución impugnada, se podrá suspender, siempre que lo solicite así el interesado, cuando se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Se pueda seguir perjuicio a un bien particular o el interés público;
- b) No se trate de infracciones reincidentes;
- c) Qué de ejecutarse la resolución, se pueda causar daños de difícil reparación al recurrente.
- d) Se garantice el interés fiscal.



**Artículo 491.** Transcurrido el término para el desahogo de pruebas, si las hubiese, se dictará resolución en la que se confirme, modifique o revoque la resolución recurrida o el acto impugnado.

**Artículo 492.** La resolución que se dicte, será notificada al recurrente en el domicilio señalado para tal efecto, de lo contrario, la notificación se efectuará por la lista fijada en el tablero notificador de la Secretaría.

**Artículo 493.** Si la resolución es favorable al recurrente, se dejará sin efecto el acto o resolución impugnada, así como el procedimiento de ejecución derivado del mismo. Las Autoridades Municipales, en este caso, podrán dictar un nuevo acuerdo apegado a la Ley.

**Artículo 494.** En contra de la resolución del recurso de revisión, no procederá recurso ulterior alguno en el orden municipal.

## TITULO VI.- DISPOSICIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS

### CAPÍTULO I.- DE LOS LINEAMIENTOS BÁSICOS DE DISEÑO Y REQUISITOS DE URBANIZACIÓN

**Artículo 495.** Todo proyecto de fraccionamiento deberá cumplir con los lineamientos básicos de diseño siguientes:

#### I. De los lotes proyectados;

- a) La superficie mínima de un lote será de 90.00 m<sup>2</sup> o de acuerdo su clasificación.
- b) El frente mínimo de cada lote será de 7.00 m o de acuerdo su clasificación.
- c) El tamaño de los lotes y viviendas para fraccionamientos habitacional Condominal estarán sujetos al apartado correspondiente del presente reglamento.

#### II. De las vialidades proyectadas;

- a) La Secretaría, determinará la anchura de las calles, tanto principales como secundarias, de acuerdo con las normas de la planificación establecidas para la zona en que este ubicado el fraccionamiento de que se trate, considerando que en ningún caso la sección mínima de las calles será inferior a 10.00 m.
  - a. El arroyo vehicular tendrá 7.00 m como mínimo en fraccionamientos habitacionales y 10.00 m como mínimo en fraccionamientos industriales, en ambos casos debiendo considerar su ejecución preferentemente a base de pavimento hidráulico.
  - b. Estará confinado por guarniciones y banquetas, las cuales contemplaran en su suma un mínimo de 1.50 m para cada acera del arroyo vehicular.
    - i. El diseño de guarniciones podrá ser de tipo trapezoidal con un mínimo de 15 cm de corona, en caso de pecho de paloma deberá ser de 25 cm mínimo.
    - ii. En el caso de proyectar jardineras, postes o algún elemento dentro de las banquetas, la sección considerada de circulación libre deberá ser de 1.50 m mínimo.
- b) En todos los casos deberá considerarse rampa en las esquinas de las calles, sujetándose a la normativa correspondiente;
- c) Las esquinas de las manzanas en los fraccionamientos, deberán estar cortadas en ochava cuando lo estime prudente la Secretaría, debiendo de sujetarse en todo caso a las normas de diseño urbano y diseño vial aplicables.
- d) Las vialidades proyectadas con una sola vía de acceso y salida, deberán contar con un retorno de mínimo 20.00 m de diámetro libres de circulación; y
- e) No se permitirá el trazo de calles cerradas con acceso único excepto que:
  - a. Sean inevitables por la topografía de los terrenos.
  - b. Por norma de diseño urbano y del límite del desarrollo.
  - c. En cualquier otro caso no previsto cuando por interés público se requiera.

#### III. De la Inclusión de personas en situación de Discapacidad;

- a) Todas las circulaciones deberán contemplar el fácil desplazamiento de personas con discapacidad, tanto visuales como motoras, deben ser francas y libres de obstáculos de equipamiento urbano y follaje de árboles;
  1. Los cambios de nivel en piso se deben compensar con rampas ubicadas en esquinas, donde sean proyectados pasos peatonales y para distancias prolongadas se colocarán por lo menos cada 25.00 m.
  2. Los peraltes máximos a una altura de 0.16 m.



3. Deberán proyectarse rampas con dimensiones mínimas de 1.00 m de ancho, con pendiente máxima de 8.0 % para un peralte de 0.16 m y de 6.0% para desniveles mayores de dos peraltes o 0.32 m, con acabado antiderrapante, de color azul según norma, que indique su presencia y señalización.
4. Así como todas aquellas normas de diseño aplicables en la materia.

b) En caso de proyectarse estacionamientos, se deben destinar espacios de uso para personas con discapacidad. Las dimensiones para cajón de estacionamiento, deben ser de 3.80 m de frente por 5.00 m de fondo.

**IV. De las características de las áreas de donación para equipamiento y áreas verdes.** Estas atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo o la que supla su regulación.

Así mismo, de las áreas de donación para equipamiento urbano, estas deberán regirse por lo siguiente:

- a. Deberán estar libres de restricciones, afectaciones y contar con al menos 2 frentes y uno a vialidad primaria.
- b. Deberán tener una superficie mínima igual al lote tipo autorizado, con forma geométrica lo más cercana a un cuadrado o la relación entre sus lados no rebase la proporción 1 a 3.
- c. Deberán ser habilitadas a costa del fraccionador con guarniciones, andadores y/o banquetas considerando el equipamiento necesario para la accesibilidad de personas con discapacidad, alumbrado público, toma de acometida de energía eléctrica, limpieza y jardinería.
- d. La Secretaría podrá requerir al fraccionador, la propuesta de proyecto sobre equipamiento urbano que, de ser aprobada, se deberán realizar a costa del fraccionador.

Y de las áreas de donación para jardines y/o áreas verdes:

- a. Las áreas verdes de donación deberán tener una forma geométrica lo más cercana a un cuadrado o la relación entre sus lados no rebase la proporción 1 a 3.
- b. Se tendrá en consideración que las áreas remanentes del proyecto de lotificación, camellones y/o afectaciones no se contabilizarán para el cumplimiento del porcentaje determinado, por lo que deberán manejarlas para venta de excedente del lote.
- c. Se podrán proyectar áreas verdes que no sean consideradas de donación, siempre y cuando tengan un ancho mínimo de 50 cm.
- d. Deberán ser habilitadas por el fraccionador con guarniciones, andadores y/o banquetas considerando el equipamiento necesario para la accesibilidad de personas con discapacidad, alumbrado público, toma de agua para riego, limpieza y jardinería.
- e. Deberán entregarse al Municipio urbanizadas y equipadas a costa del fraccionador.

En un desarrollo habitacional, no podrán ser consideradas como áreas de donación para efecto de su cuantificación:

- a. Las áreas determinadas como afectaciones, ya sea por alguna instancia competente o por el paso de instalaciones de servicios públicos.
- b. Los andadores, ciclovías, trotapistas o cualquier otro tipo de infraestructura que tenga el fin de dar circulación al interior del proyecto, las cuales en su caso formaran parte de la superficie total de las vialidades.
- c. Remanentes de otras áreas.
- d. Cualquier otra que no cumpla con alguna de las características antes mencionadas.



**CAPÍTULO II.- DIMENSIONES MÍNIMAS**

**Artículo 496.** La dimensión mínima de una pieza habitable y no habitable serán las siguientes:

Habitación	Área (m <sup>2</sup> )	Lado (m)	Altura (m)
Recamara única	7.29	2.70	2.30
Recamaras adicionales	6.00	2.00	2.30
Estancias	7.30	2.70	2.30
Comedores	4.41	2.10	2.30
Estancia-Comedor(integrados)	12.00	2.70	2.30
Cocina	3.30	1.50	2.30
Cocineta integrada a estancia – comedor	14.60	2.70	2.30
Cuarto de lavado y/o planchado	2.56	1.60	2.20
Baños y sanitarios	2.73	1.30	2.20
½ baño rectangular	1.69	1.30	2.20
½ baño alargado	1.44	0.80	2.20
Clóset	Ancho mínimo de 0.60m		

Cuando se requiera de recipientes de gas en el patio, lavandería u otro espacio; deberá colocarse en espacios ventilados y su ubicación deberá atender a las disposiciones de protección civil aplicables.

**Artículo 497.** Los patios que sirvan para dar iluminación y ventilación a piezas habitables, el ancho deberá ser de al menos 1.50 m de espacio libre y tendrán las siguientes dimensiones mínimas en relación con la altura de los muros que los limiten:

ALTURA HASTA	DIMENSIÓN MÍNIMA
4.00 m	1.50 m x 2.50 m
8.00 m.	1.50 m x 3.25 m
12.00 m.	1.50 m x 4.00 m

En casos de alturas mayores, la dimensión mínima del patio debe ser el tercio de la altura total del paramento de los muros.

Para iluminación y ventilación de piezas habitables auxiliares:

ALTURA HASTA	DIMENSIÓN MÍNIMA
4.00 m.	2.00 m <sup>2</sup> .
8.00 m.	2.25 m <sup>2</sup> .
12.00 m.	2.50 m <sup>2</sup> .

En el caso de alturas mayores, la dimensión mínima del patio deberá ser un quinto de la altura total del paramento de los muros.

**CAPÍTULO III.- PASILLOS, ESCALERAS Y PUERTAS**

**Artículo 498.** Todas las viviendas deberán tener salida a pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras, con las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo de Edificación	Ancho	Alto
Vivienda unifamiliar	0.90m	2.10m
Edificios de dos o más viviendas	1.20m	2.30m

**Artículo 499.** Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen a todos los niveles, aunque tengan elevadores, incrementándose 0.60 m por cada 75 usuarios o fracción.



Cada escalera, podrá dar servicio a veinte viviendas como máximo, en cada piso. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0.90 m en edificios unifamiliares y de 1.20 m en multifamiliares y la huella de sus escalones no será menor de 0.28 m, ni los peraltes mayores de 0.17 m, debiendo construirse con materiales incombustibles y protegerse con barandales con una altura mínima de 0.90 m medidos a partir de la nariz del escalón y diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos, así mismo se deberán considerar materiales con superficies antiderrapantes.

#### **CAPÍTULO IV.- SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES**

**Artículo 500.** En este apartado se establecen los requisitos que deberán cumplirse en el proyecto, ejecución y mantenimiento de una construcción y/o edificación para garantizar un nivel de seguridad adecuado contra fallas estructurales, así como una estabilidad estructural aceptable bajo condiciones normales de operación.

En el libro de bitácora, respecto a la seguridad estructural el D.R.O. deberá registrar:

- a) La descripción de los procedimientos de construcción utilizados.
- b) Las fechas de las distintas operaciones.
- c) La interpretación y la forma en que se han resuelto los detalles estructurales no contemplados en el proyecto estructural.
- d) Cualquier modificación, adición o interpretación de los planos estructurales.
- e) Elaborar además los planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se hayan aprobado y realizado.

Las disposiciones de este apartado serán aplicables a las construcciones nuevas, modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones, excavaciones y demoliciones de las obras a las que hace referencia el presente Reglamento.

**Artículo 501.** En los procedimientos de revisión de la seguridad estructural para construcciones como puentes, tanques, silos, muros de contención, túneles, torres, cimentaciones profundas, estructuras industriales, chimeneas y otras estructuras no convencionales podrán requerirse especificaciones técnicas que difieran de algunos aspectos normativos contenidos en este apartado.

Los procedimientos de revisión de la seguridad para cada uno de estos casos deberán ser aprobados por la Secretaría de acuerdo a la Reglamentación y Normatividad vigente en la materia.

**Artículo 502.** El Director Responsable indicará los materiales y sistemas estructurales, así como procedimientos de diseño para los efectos de las distintas acciones y de sus combinaciones, incluyendo tanto las acciones permanentes, cargas muertas, las variables, cargas vivas, y las acciones accidentales, en particular los efectos de sismo y viento.

**Artículo 503.** La Secretaría, a través de la Dirección de Vivienda, en coordinación con la Dirección de Estudios y Proyectos, promoverá e impulsará proyectos para la construcción y/o mejoramiento de viviendas destinados a la población, realizándose el estudio socioeconómico para el otorgamiento del mismo. Serán aprobados aquellos de hasta 60.00 m<sup>2</sup> para obra nueva y 25.00 m<sup>2</sup> para ampliación sólo para uso habitacional unifamiliar, estableciendo los términos y condiciones necesarios que permitan asegurar la correcta aplicación para su control y evaluación, de conformidad con el ejercicio fiscal correspondiente y demás normatividad aplicable.

#### **SECCIÓN I.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS EDIFICIOS**

**Artículo 504.** Todo proyecto de construcción y/o edificación deberá prever una estructuración eficiente para resistir las acciones internas o externas a las que esté sometida la estructura y que puedan alterar su estabilidad.

**Artículo 505.** Toda edificación deberá separarse de sus linderos con predios vecinos por lo menos 5 cm o bien la separación que resulte del desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate, lo que regirá también las separaciones que deben dejarse en juntas de construcción entre cuerpos distintos de una misma edificación. Los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedar libres de toda obstrucción.

Las separaciones que deberán dejarse en colindancias y juntas de construcción se indicarán claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales.



**Artículo 506.** Los acabados y recubrimientos cuyo desprendimiento pueda ocasionar daños a los ocupantes de la edificación o a quienes transiten en su exterior, deben fijarse mediante procedimientos expresamente aprobados por el Director Responsable.

Deberá darse particular atención a los recubrimientos pétreos en fachadas y escaleras, a las fachadas prefabricadas de concreto, así como a los plafones de elementos prefabricados, de yeso y de otros materiales pesados.

**Artículo 507.** Los elementos no estructurales que puedan incidir en las deformaciones de la estructura, como muros divisorios, de colindancia y de fachada, pretilas, escaleras y otros elementos rígidos en fachadas o que tengan un peso considerable, como equipos especiales, tanques, tinacos y casetas, deberán estar definidos en los planos del proyecto y ser aprobados en sus características y en su forma de sustentación por el Director Responsable.

**Artículo 508.** Los elementos adosados o colgantes, en azotea, auto soportados, en marquesina y/o pretilas, deben ser objeto de diseño estructural en los términos señalados en este apartado y con particular atención a los efectos del viento; además, deben diseñarse en detalle sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y revisar su efecto en ésta. El proyecto y construcción deberá contar con la responsiva y supervisión de un Director Responsable.

**Artículo 509.** Cualquier perforación o alteración de un elemento estructural para alojar ductos o instalaciones deberá ser validado por el Director Responsable, quien elaborará planos de detalle con la respectiva memoria de cálculo que indiquen las modificaciones y refuerzos necesarios.

**Artículo 510.** No se permitirá que las instalaciones de gas, agua y drenaje crucen juntas constructivas de un edificio a menos que se provean de conexiones o de tramos flexibles.

## SECCIÓN II.- CONSIDERACIONES TÉCNICO ESTRUCTURALES

**Artículo 511.** Toda edificación debe contar con un sistema estructural que permita el flujo adecuado de las fuerzas que generan las distintas acciones de diseño, para que dichas fuerzas puedan ser transmitidas de manera continua y eficiente hasta la cimentación. Debe contar además con una cimentación que garantice la correcta transmisión de dichas fuerzas al subsuelo, considerando las condiciones en materia de hundimientos, emersiones, agrietamientos del subsuelo, oquedades o galerías de minas.

**Artículo 512.** Toda estructura y cada una de sus partes deben diseñarse para cumplir con los requisitos básicos siguientes:

- I. Contar con la seguridad contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida útil; y
- II. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación.

**Artículo 513.** Se considerará como estado límite de falla cualquier situación que corresponda al agotamiento de la capacidad de carga de la estructura o de cualquiera de sus componentes, incluyendo la cimentación, o al hecho de que ocurran daños irreversibles que afecten significativamente su resistencia ante nuevas aplicaciones de carga.

**Artículo 514.** Se considerará como estado límite de servicio la ocurrencia de desplazamientos, agrietamientos, vibraciones o daños que afecten el correcto funcionamiento de la edificación, pero que no perjudiquen su capacidad para soportar cargas.

**Artículo 515.** Las fuerzas internas y las deformaciones producidas por las acciones se determinarán mediante un análisis estructural que tome en cuenta las propiedades de los materiales ante los tipos de carga que se estén considerando.

**Artículo 516.** Los procedimientos para la determinación de la resistencia de diseño y de los factores de resistencia correspondientes a los materiales y sistemas constructivos más comunes.



**Artículo 517.** En los casos no comprendidos en las referencias antes mencionadas, la resistencia de diseño se determinará con procedimientos analíticos basados en evidencia teórica y experimental. En ambos casos, el procedimiento para la determinación de la resistencia de diseño deberá ser validado por un Director Responsable, con la autorización de la Secretaría, que podrá exigir una verificación directa de la resistencia por medio de una prueba de carga.

#### **APARTADO 1.- CARGAS MUERTAS**

**Artículo 518.** Se consideran como cargas muertas los pesos de todos los elementos constructivos, de los acabados y de todos los elementos que ocupan una posición permanente y tienen un peso que no cambia sustancialmente con el tiempo.

Para la evaluación de las cargas muertas se emplearán las dimensiones especificadas de los elementos constructivos y los pesos unitarios de los materiales. Para estos últimos se utilizarán valores mínimos probables cuando sea más desfavorable, para la estabilidad de la estructura se deberá considerar una carga muerta menor, en casos como volteo, flotación, lastre y succión producida por viento. En otros casos se emplearán valores máximos probables.

**Artículo 519.** El peso muerto calculado de losas de concreto de peso normal coladas en el lugar se incrementará en  $0.2 \text{ kN/m}^2$  ( $20 \text{ kg/m}^2$ ). Cuando sobre una losa colada en el lugar o precolada, se coloque una capa de mortero de peso normal, el peso calculado de esta capa se incrementará también en  $0.2 \text{ kN/m}^2$  ( $20 \text{ kg/m}^2$ ) de manera que el incremento total será de  $0.4 \text{ kN/m}^2$  ( $40 \text{ kg/m}^2$ ). Tratándose de losas y morteros que posean pesos volumétricos diferentes del normal, estos valores se modificarán en proporción a los pesos volumétricos.

Estos aumentos no se aplicarán cuando el efecto de la carga muerta sea favorable a la estabilidad de la estructura.

#### **APARTADO 2.- CARGAS VIVAS**

**Artículo 520.** Se consideran cargas vivas las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las construcciones y que no tienen carácter permanente. Salvo que se justifiquen racionalmente otros valores, estas cargas se tomarán iguales a las especificadas en el Artículo 521.

Las cargas especificadas no incluyen el peso de muros divisorios, de mampostería o de otros materiales, ni el de muebles, equipos u objetos de peso fuera de lo común.

Cuando se prevean tales cargas deberán cuantificarse y tomarse en cuenta en el diseño en forma independiente de la carga viva especificada. Los valores adoptados deberán justificarse en la memoria de cálculo e indicarse en los planos estructurales.

**Artículo 521.** Para la aplicación de las cargas vivas unitarias se deben tomar en consideración las siguientes disposiciones:

- I. La carga viva máxima  $W_m$  se deberá emplear para diseño estructural por fuerzas gravitacionales y para calcular asentamientos inmediatos en suelos, así como para el diseño estructural de los cimientos ante cargas gravitacionales;
- II. La carga instantánea  $W_a$  se deberá usar para diseño sísmico y por viento, y cuando se revisen distribuciones de carga más desfavorables que la uniformemente repartida sobre toda el área;
- III. La carga media  $W$  se deberá emplear en el cálculo de asentamientos diferidos y para el cálculo de flechas diferidas; y
- IV. Cuando el efecto de la carga viva sea favorable para la estabilidad de la estructura, como en el caso de problemas de flotación, volteo y de succión por viento, su intensidad se considerará nula sobre toda el área, salvo que pueda justificarse otro valor.

Las cargas uniformes de la tabla 1 se considerarán distribuidas sobre el área tributaria de cada elemento.



**TABLA 1 Cargas vivas unitarias, kN/m<sup>2</sup> (kg/m<sup>2</sup>)**

Destino de piso o cubierta	W	W <sub>a</sub>	W <sub>m</sub>	Observaciones
a) Habitación (casa habitación, departamentos, viviendas, dormitorios, cuartos de hotel, internados de escuelas, cuarteles, cárceles, correccionales, hospitales y similares)	0.8 (80)	1.0 (100)	1.9 (190)	1
b) Oficina, despachos y laboratorios	1.0 (100)	1.8 (180)	2.5 (250)	2
c) Aulas	1.0 (100)	1.8 (180)	2.5 (250)	
d) Comunicación para peatones (pasillos, escaleras, rampas, vestíbulos y pasajes de acceso libre al público)	0.4 (40)	1.5 (150)	3.5 (350)	3 y 4
e) Estudios y lugares de reunión sin asientos individuales	0.4 (40)	3.5 (350)	4.5 (450)	5
f) Otros lugares de reunión (bibliotecas, templos, cines, teatros, gimnasios, salones de baile, restaurantes, salas de juego y similares)	0.4 (40)	2.5 (250)	3.5 (350)	5
g) Comercios, fábricas y bodegas	0.8 W <sub>m</sub>	0.9 W <sub>m</sub>	W <sub>m</sub>	6
h) Azoteas con pendientes no mayor a de 5%	0.15 (15)	0.7 (70)	1.0 (100)	4 y 7
i) Azoteas con pendientes mayor a de 5%, otras cubiertas, cualquier pendiente	0.05 (5)	0.2 (20)	0.4 (40)	4, 7, 8 y 9
j) Volados en la vía pública (marquesinas, balcones y similares)	0.15 (15)	0.7 (70)	3.0 (300)	
k) Garajes y estacionamientos (exclusivamente para automóviles)	0.4 (40)	1.0 (100)	2.5 (250)	10

1. Para elementos con área tributaria mayor de 36 m<sup>2</sup>, W<sub>m</sub> podrá reducirse, tomando su valor en kN/m<sup>2</sup> igual a:

$$0.6 + \frac{7.8}{\sqrt{A}}$$

$$\left(60 + \frac{780}{\sqrt{A}}; \text{en kg/m}^2\right)$$

$$0.6 + \frac{7.8}{\sqrt{A}}$$

$$\left(60 + \frac{780}{\sqrt{A}}; \text{en kg/m}^2\right)$$

Donde A es el área tributaria en m<sup>2</sup>. Cuando sea más desfavorable se considerará en lugar de W<sub>m</sub>, una carga de 5 kN (500 kg) aplicada sobre un área de 500 x 500 mm en la posición más crítica.

Para sistemas de piso ligeros con cubierta rigidizante, se considerará en lugar de W<sub>m</sub>, cuando sea más desfavorable, una carga concentrada de 2.5 kN (250 kg) para el diseño de los elementos de soporte y de 1 kN (100 kg) para el diseño de la cubierta, en ambos casos ubicadas en la posición más desfavorable.

Se considerarán sistemas de piso ligero aquéllos formados por tres o más miembros paralelos y separados entre sí no más de 800 mm y unidos con una cubierta de madera u otro material que proporcione una rigidez equivalente.

2. Para elementos con área tributaria mayor de 36 m<sup>2</sup>, W<sub>m</sub> podrá reducirse, tomando su valor en kN/m<sup>2</sup> igual a





$$1.1 + \frac{8.5}{\sqrt{A}}$$
$$\left( 110 + \frac{850}{\sqrt{A}} \quad ; \quad \text{en kg/m}^2 \right)$$

Donde A es el área tributaria en m<sup>2</sup>. Cuando sea más desfavorable se considerará en lugar de W<sub>m</sub>, una carga de 10 kN (1000 kg) aplicada sobre un área de 500 x 500 mm en la posición más crítica.

Para sistemas de piso ligero con cubierta rigidizante, definidos como en la nota 1, se considerará en lugar de W<sub>m</sub>, cuando sea más desfavorable, una carga concentrada de 5 kN (500 kg) para el diseño de los elementos de soporte y de 1.5 kN (150 kg) para el diseño de la cubierta, ubicadas en la posición más desfavorable.

3. En áreas de comunicación de casas de habitación y edificios de departamentos se considerará la misma carga viva que en el inciso (a) de la tabla 1.
4. Para el diseño de los pretiles y barandales en escaleras, rampas, pasillos y balcones, se deberá fijar una carga por metro no menor de 1 kN/m (100 kg/m) actuando al nivel de pasamanos y en la dirección más desfavorable.
5. En estos casos deberá prestarse particular atención a la revisión de los estados límite de servicio relativo a vibraciones.
6. Atendiendo al destino del piso se determinará con los criterios del inciso 2, la carga unitaria, W<sub>m</sub>, que no será inferior a 3.5 kN/m<sup>2</sup> (350 kg /m<sup>2</sup>) y deberá especificarse en los planos estructurales.
7. Las cargas vivas especificadas para cubiertas y azoteas no incluyen las cargas producidas por tinacos y anuncios, ni las que se deben a equipos u objetos pesados que puedan apoyarse o colgarse del techo. Estas cargas deben preverse por separado y especificarse en los planos estructurales.

Adicionalmente, los elementos de las cubiertas y azoteas deberán revisarse con una carga concentrada de 1 kN (100 kg) en la posición más crítica.

1. Además, en el fondo de los valles de techos inclinados se considerará una carga debida al granizo de 0.3 kN (30 kg) por cada metro cuadrado de proyección horizontal del techo que desagüe hacia el valle. Esta carga se considerará como una acción accidental para fines de revisión de la seguridad y se le aplicarán los factores de carga correspondientes.
2. Para tomar en cuenta el efecto de granizo, W<sub>m</sub> se tomará igual a 1.0 kN/m<sup>2</sup> (100 kg/m<sup>2</sup>) y se tratará como una carga accidental para fines de calcular los factores de carga de acuerdo con lo establecido en Artículo 536. Esta carga no es aditiva a la que se menciona en el inciso i) de la Tabla 1.
3. Más una concentración de 15 kN (1 500 kg), en el lugar más desfavorable del miembro estructural de que se trate.

**Artículo 522.** Durante el proceso de la edificación deben considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse; éstas incluirán el peso de los materiales que se almacenen temporalmente, el de los vehículos y equipo, el de colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo este último peso menor de 1.5 kN/m<sup>2</sup> (150 kg/m<sup>2</sup>). Se considerará, además, una concentración de 1.5 kN (150 kg) en el lugar más desfavorable.

### SECCIÓN III.- CRITERIOS DE DISEÑO POR SISMO

**Artículo 523.** Para la estimación de las cargas accidentales debidas a sismo, se estará a lo establecido en el Manual de Diseño de Obras Civiles de la Comisión Federal de Electricidad vigente, en donde se establecen las



bases y requisitos generales mínimos de diseño para que las estructuras tengan seguridad adecuada ante los efectos de los sismos.

**Artículo 524.** Las estructuras se analizarán bajo la acción de dos componentes horizontales ortogonales no simultáneos del movimiento del terreno.

El coeficiente sísmico, es el coeficiente de la fuerza cortante horizontal que debe considerarse que actúa en la base de la construcción por efecto del sismo, entre el peso de ésta sobre el nivel de análisis.

Con este fin se tomará como base de la estructura el nivel a partir del cual sus desplazamientos con respecto al terreno circundante comienzan a ser significativos. Para calcular el peso total se tendrán en cuenta las cargas muertas y vivas correspondientes.

En el análisis se tendrá en cuenta la rigidez de todo elemento, estructural o no, que sea significativa. Con las salvedades que corresponden al método simplificado, se calcularán las fuerzas sísmicas, deformaciones y desplazamientos laterales de la estructura, incluyendo sus giros por torsión y teniendo en cuenta los efectos de flexión de sus elementos y cuando sean significativos, los de fuerza cortante, fuerza axial y torsión de los elementos, así como los efectos de segundo orden, entendidos estos como los de las fuerzas gravitacionales actuando en la estructura deformada ante la acción tanto de dichas fuerzas como las laterales.

Se verificará que la estructura y su cimentación no alcancen ningún estado límite de falla o de servicio a que se refieren los criterios de este Capítulo.

Cuando se aplique el método estático o un método dinámico para análisis sísmico, podrán reducirse con fines de diseño las fuerzas sísmicas calculadas, empleando para ello los criterios correspondientes, en función de las características estructurales y del terreno. Los desplazamientos calculados de acuerdo con estos métodos, empleando las fuerzas sísmicas reducidas, deben multiplicarse por el factor de comportamiento sísmico.

Los coeficientes para la aplicación del método simplificado de análisis tomarán en cuenta todas las reducciones que procedan por los conceptos mencionados. Por ello las fuerzas sísmicas calculadas por este método no deben sufrir reducciones adicionales.

**Artículo 525.** Tratándose de muros divisorios, de fachada o de colindancia, se deberán observar las siguientes reglas:

- I. Los muros que contribuyan a resistir fuerzas laterales se ligarán adecuadamente a los marcos estructurales o a castillos y dadas en todo el perímetro del muro, su rigidez se tomara en cuenta en el análisis sísmico y se verificara su resistencia. Los castillos y dadas a su vez estarán ligados a los marcos. Se verificará que las vigas o losas y columnas resistan la fuerza cortante, el momento flexionante, las fuerzas axiales y en su caso, las torsiones que en ellas induzcan los muros. Se verificará asimismo que las uniones entre elementos estructurales resistan dichas acciones; y
- II. Cuando los muros no contribuyan a resistir fuerzas laterales, se sujetarán a la estructura de manera que no restrinjan su deformación en el plano del muro. Preferentemente estos muros serán de materiales muy flexibles o débiles.

**Artículo 526.** Se verificará que tanto la estructura como su cimentación resistan las fuerzas cortantes, momentos de torsión de entrepiso y momentos de volteo inducidos por sismo combinados con los que correspondan a otras solicitaciones y multiplicados por el correspondiente factor de carga.

**Artículo 527.** En fachadas tanto interiores como exteriores, la colocación de los vidrios en los marcos o la liga de éstos con la estructura serán tales que las deformaciones de está no afecten a los vidrios.

**Artículo 528.** Toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en el Artículo 505, de las características generales de las edificaciones.

En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias.



## SECCIÓN IV.- CRITERIOS DE DISEÑO POR VIENTO

**Artículo 529.** Para la estimación de las cargas accidentales debidas a viento, se observará lo establecido en el Manual de Diseño de Obras Civiles de la Comisión Federal de Electricidad vigente, en donde se establecen las bases y requisitos generales mínimos de diseño para que las estructuras tengan seguridad adecuada ante los efectos de los sismos.

**Artículo 530.** Las estructuras se diseñarán para resistir los efectos del viento provenientes de cualquier dirección horizontal. Deberá revisarse el efecto del viento sobre la estructura en su conjunto y sobre sus componentes directamente expuestos a dicha acción. Deberá verificarse la estabilidad general de las construcciones ante volteo. Se considerará así mismo el efecto de las presiones interiores en construcciones en que pueda haber aberturas significativas. Se revisará también la estabilidad de la cubierta y de sus anclajes.

**Artículo 531.** En edificios en que la relación entre la altura y la dimensión mínima en planta es menor que cinco y en los que tengan un periodo natural de vibración menor que dos segundos y que cuenten con cubierta y paredes rígidas ante cargas normales a su plano, el efecto del viento podrá tomarse en cuenta por medio de presiones estáticas equivalentes.

Se requerirá procedimientos especiales de diseño que tomen en cuenta las características dinámicas de la acción del viento en construcciones que no cumplan con los requisitos del párrafo anterior, y en particular en cubiertas colgantes, en chimeneas y torres, en edificios de forma irregular y en todos aquellos cuyas paredes y cubiertas exteriores tengan poca rigidez ante cargas normales a su plano o cuya forma propicie la generación periódica de vórtices.

## CAPÍTULO V.- ACCIONES DE DISEÑO

**Artículo 532.** Se considerarán tres categorías de acciones, de acuerdo con la duración en que obran sobre las estructuras con su intensidad máxima:

- I. Las acciones permanentes son las que obran en forma continua sobre la estructura y cuya intensidad varía poco con el tiempo. Las principales acciones que pertenecen a esta categoría son: la carga muerta; el empuje estático de suelos y de líquidos y las deformaciones y desplazamientos impuestos a la estructura que varían poco con el tiempo, como los debidos a presfuerzo o a movimientos diferenciales permanentes de los apoyos;
- II. Las acciones variables son las que obran sobre la estructura con una intensidad que varía significativamente con el tiempo. Las principales acciones que entran en esta categoría son: la carga viva; los efectos de temperatura; las deformaciones impuestas y los hundimientos diferenciales que tengan una intensidad variable con el tiempo, y las acciones debidas al funcionamiento de maquinaria y equipo, incluyendo los efectos dinámicos que pueden presentarse debido a vibraciones, impacto o frenado; y
- III. Las acciones accidentales son las que no se deben al funcionamiento normal de la edificación y que pueden alcanzar intensidades significativas sólo durante lapsos breves. Pertenecen a esta categoría: las acciones sísmicas; los efectos del viento; las cargas de granizo; los efectos de explosiones, incendios y otros fenómenos que pueden presentarse en casos extraordinarios. Será necesario tomar precauciones en las estructuras, en su cimentación y en los detalles constructivos, para evitar un comportamiento catastrófico de la estructura para el caso de que ocurran estas acciones.

**Artículo 533.** En el diseño de toda estructura deben tomarse en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas, del sismo y del viento.

Las intensidades de estas acciones y sus combinaciones habrán de considerarse en el diseño y la forma en que deben calcularse sus efectos.

Cuando sean significativos, deben tomarse en cuenta los efectos producidos por otras acciones, como los empujes de tierras y líquidos, los cambios de temperatura, las contracciones de los materiales, los hundimientos de los apoyos y las solicitaciones originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo que no estén tomadas en cuenta en las cargas.



**Artículo 534.** Cuando deba considerarse en el diseño el efecto de acciones cuyas intensidades no estén especificadas en este Reglamento, estas intensidades deberán establecerse siguiendo los procedimientos aprobados por la Secretaría.

## CAPÍTULO VI.- CLASIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA

**Artículo 535.** Para los efectos de este Título las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:

**Grupo A:** Construcciones cuya falla estructural podría causar un número elevado de pérdidas de vidas humanas, o constituir un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas y construcciones cuyo funcionamiento es esencial ante una emergencia urbana, las que se subdividen en:

- I. **Subgrupo A1** Construcciones para las que se requiere mantener mayores niveles de seguridad:
  - a) Edificios que es necesario mantener en operación aún después de un sismo de magnitud importante, como: hospitales, aeropuertos, terminales y estaciones de transporte, instalaciones militares, centros de operación de servicios de emergencia, subestaciones eléctricas y nucleares, estructuras para la transmisión y distribución de electricidad, centrales telefónicas y repetidoras, estaciones de radio y televisión, antenas de transmisión y los inmuebles que las soportan o contienen, estaciones de bomberos, sistemas de almacenamiento, bombeo, distribución y abastecimiento de agua potable, estructuras que alojen equipo cuyo funcionamiento sea esencial para la población, tanques de agua, puentes vehiculares y pasarelas peatonales;
  - b) Construcciones o depósitos cuya falla puede implicar un severo peligro para la población, por contener cantidades importantes de sustancias tóxicas, flamables o explosivas.
- II. **Subgrupo A2** Estructuras cuya falla podría causar:
  - a) Un impacto social importante, como estadios, salas de reuniones, templos, auditorios y otras, que puedan albergar más de 1000 personas.
  - b) Las establecidas en la Norma NMX-R-079-SCFI-2015 o la que la sustituya.
  - c) La pérdida de material de gran valor histórico o cultural: museos, monumentos y estructuras que contengan archivos jurídicos o registros públicos.

**Grupo B** Construcciones comunes destinadas a viviendas, oficinas y locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el Grupo A, las que se subdividen en:

- I. **Subgrupo B1:**
  - a) Construcciones de más de 30 m de altura o con más de 6,000 m<sup>2</sup> de área total construida, las áreas se refieren a cada cuerpo de edificio que cuente con medios propios de desalojo e incluyen las áreas de anexos.
  - b) Construcciones anexas a los hospitales, aeropuertos o terminales de transporte, como estacionamientos y restaurantes.
- II. **Subgrupo B2:** Las demás de este grupo.

## CAPÍTULO VII.- COMBINACIONES DE CARGAS

**Artículo 536.** La seguridad de una estructura deberá verificarse para el efecto combinado de todas las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente, considerándose dos categorías de combinaciones:

- I. Para las combinaciones que incluyan acciones permanentes y acciones variables, se considerarán todas las acciones permanentes que actúen sobre la estructura y las distintas acciones variables, de las cuales la más desfavorable se tomará con su intensidad máxima y el resto con su intensidad instantánea, o bien todas ellas con su intensidad media cuando se trate de evaluar efectos a largo plazo. Para la combinación de carga muerta más carga viva, se empleará la intensidad máxima de la carga viva de la tabla 1, considerándola uniformemente repartida sobre toda el área. Cuando se tomen en cuenta distribuciones de la carga viva más desfavorables que la uniformemente repartida, deberán tomarse los valores de la intensidad instantánea especificada en la mencionada sección; y



- II. Para las combinaciones que incluyan acciones permanentes, variables y accidentales, se considerarán todas las acciones permanentes, las acciones variables con sus valores instantáneos y únicamente una acción accidental en cada combinación.

En ambos tipos de combinación los efectos de todas las acciones deberán multiplicarse por los factores de carga apropiados de acuerdo al Artículo 537.

**Artículo 537.** Para determinar el factor de carga, FC, se aplicarán las reglas siguientes:

- I. Para combinaciones de acciones clasificadas en la fracción I del Artículo 512, se aplicará un factor de carga de 1.3 para las cargas permanentes y 1.5 para las variables. Cuando se trate de construcciones del Grupo A, los factores de carga para este tipo de combinación se tomarán iguales a 1.5 y 1.7, para cargas permanentes y variables, respectivamente;
- II. Para combinaciones de acciones clasificadas en la fracción II del Artículo 512, se tomará un factor de carga de 1.1 aplicado a los efectos de todas las acciones que intervengan en la combinación, salvo las que correspondan a la norma NMX-R-079-SCFI-2015;
- III. Para acciones o fuerzas internas cuyo efecto sea favorable a la resistencia o estabilidad de la estructura, el factor de carga se tomará igual a 0.9; además, se tomará como intensidad de la acción el valor mínimo probable; y
- IV. Para revisión de estados límite de servicio se tomará en todos los casos un factor de carga unitario.

**Artículo 538.** Se revisará que para las distintas combinaciones de acciones y para cualquier estado límite de falla posible, la resistencia de diseño sea mayor o igual al efecto de las acciones que intervengan en la combinación de cargas en estudio, multiplicado por los factores de carga correspondientes, según lo especificado en Artículo 512.

**Artículo 539.** También se revisará que, bajo el efecto de las posibles combinaciones de acciones sin multiplicar por factores de carga, no se rebase algún estado límite de servicio.

**Artículo 540.** Se podrán emplear criterios de diseño estructural diferentes de los especificados en este Capítulo, si se justifica, a satisfacción de la Secretaría, que los procedimientos de diseño empleados dan lugar a niveles de seguridad no menores que los que se obtengan empleando los previstos en este Reglamento; tal justificación debe realizarse previamente a la solicitud de la licencia de construcción.

## CAPÍTULO VIII.- DEL DISEÑO DE CIMENTACIONES

**Artículo 541.** Toda construcción se soportará por medio de una cimentación que cumpla con los requisitos relativos al diseño y construcción que se establece en este Título.

**Artículo 542.** Las construcciones no podrán en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, suelos o rellenos sueltos o desechos. Sólo será aceptable cimentar sobre terreno natural firme o rellenos artificiales que no incluyan materiales degradables y hayan sido adecuadamente compactados.

El suelo de cimentación deberá protegerse contra erosión, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas y secado local por la operación de calderas o equipos similares.

**Artículo 543.** La investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio debe ser suficiente para definir de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la variación de los mismos en la planta del predio y los procedimientos de construcción. Además, debe ser tal que permita definir:

- I. Si existen materiales sueltos superficiales, grietas, oquedades naturales o galerías de minas, y en caso afirmativo su apropiado tratamiento; y
- II. Cualquier otro factor que pueda originar asentamientos diferenciales de importancia, de modo que todo ello pueda tomarse en cuenta en el diseño.

**Artículo 544.** Deben investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.



Asimismo, se investigarán la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas, pertenecientes a los servicios públicos, con objeto de verificar que la edificación no cause daños a tales instalaciones ni sea afectada por ellas.

**Artículo 545.** En el diseño de toda cimentación se considerarán los siguientes estados límite, además de los correspondientes a los miembros de la estructura:

- I. **De falla;**
  - a) Flotación.
  - b) Falla local y general del suelo bajo la cimentación.

La revisión de la seguridad de una cimentación ante estados límite de falla consistirá en comparar para cada elemento de la cimentación y para ésta en su conjunto, la capacidad de carga del suelo con las acciones de diseño, afectando la capacidad de carga neta con un factor de resistencia y las acciones de diseño con sus respectivos factores de carga.

La capacidad de carga de los suelos de cimentación se calculará por métodos analíticos, numéricos o empíricos suficientemente apoyados en evidencias experimentales locales o a partir de pruebas de campo o de carga. Tal capacidad se calculará a partir de la resistencia media del suelo a lo largo de la superficie potencial de falla correspondiente al mecanismo de falla más crítico.

Cuando en el subsuelo del sitio o en su vecindad existan rellenos sueltos, galerías, grietas u otras oquedades, éstos deberán tratarse apropiadamente o bien considerarse en el análisis de estabilidad de la cimentación.

- II. **De servicio:**
  - a) Movimiento vertical medio, asentamiento o emersión de la cimentación, con respecto al nivel del terreno circundante.
  - b) Inclinación media de la construcción.
  - c) Deformación diferencial de la propia estructura y otras que pudieran resultar afectadas.

En cada uno de los movimientos, se considerarán el componente inmediato bajo carga estática, el accidental, principalmente por sismo y el diferido, por consolidación y la combinación de los tres. El valor esperado de cada uno de tales movimientos deberá garantizar que no se causarán daños intolerables a la propia cimentación, a la superestructura y sus instalaciones, a los elementos no estructurales y acabados, a las construcciones vecinas ni a los servicios públicos.

**Artículo 546.** En el diseño de las cimentaciones se considerarán las acciones del viento, de las cargas muertas, así como el peso propio de los elementos estructurales de la cimentación, las descargas por excavación, los pesos y empujes laterales de los rellenos y lastres que graviten sobre los elementos de la subestructura, la aceleración de la masa de suelo deslizante cuando se incluya sismo y toda la acción que se genere sobre la propia cimentación o en su vecindad.

La magnitud de las acciones sobre la cimentación provenientes de la estructura será el resultado directo del análisis de ésta. Para fines de diseño de la cimentación, la fijación de todas las acciones pertinentes será responsabilidad conjunta de los diseñadores de la superestructura y de la cimentación.

En el análisis de los estados límite de falla o servicio, si es necesario, se tomará en cuenta la subpresión del agua, que debe cuantificarse conservadoramente atendiendo a la evolución de la misma durante la vida útil de la estructura. La acción de dicha subpresión se tomará con un factor de carga unitario.

**Artículo 547.** La seguridad de las cimentaciones contra los estados límite de falla se evaluará en términos de la capacidad de carga neta, es decir del máximo incremento de esfuerzo que pueda soportar el suelo al nivel de desplante. La capacidad de carga de los suelos de cimentación se calculará por métodos analíticos o empíricos suficientemente apoyados en evidencias experimentales o se determinará con pruebas de carga. La capacidad de carga de la base de cualquier cimentación se calculará a partir de las resistencias medias de cada uno de los estratos afectados por el mecanismo de falla más crítico. En el cálculo se tomará en cuenta la interacción entre las diferentes partes de la cimentación y entre ésta y las cimentaciones vecinas.



Cuando en el subsuelo del sitio o en su vecindad existan rellenos sueltos, galerías, grietas u otras oquedades, éstas deberán tratarse apropiadamente o bien considerarse en el análisis de estabilidad de la cimentación.

**Artículo 548.** Los esfuerzos o deformaciones en las fronteras suelo-estructura necesarios para el diseño estructural de la cimentación, incluyendo presiones de contacto y empujes laterales, deberán fijarse tomando en cuenta las propiedades de la estructura y las de los suelos de apoyo. Con base en simplificaciones e hipótesis conservadoras se determinará la distribución de esfuerzos compatibles con la deformabilidad y resistencia del suelo y de la subestructura para las diferentes combinaciones de solicitaciones a corto y largo plazos, o mediante un estudio explícito de interacción suelo-estructura.

## **CAPÍTULO IX.- DE LAS OBRAS SUBTERRÁNEAS**

**Artículo 549.** En el diseño de las excavaciones se considerarán los siguientes estados límite:

- I. De falla: Colapso de los taludes o de las paredes de la excavación o del sistema de soporte de las mismas, falla de los cimientos de las construcciones adyacentes y falla de fondo de la excavación por corte o por subpresión en estratos subyacentes; y
- II. De servicio: movimientos verticales y horizontales inmediatos y diferidos por descarga en el área de excavaciones y en los alrededores. Los valores esperados de tales movimientos deberán ser suficientemente reducidos para no causar daños a las construcciones e instalaciones adyacentes ni a los servicios públicos. Además, la recuperación por recarga no deberá ocasionar movimientos totales diferenciales intolerables para las estructuras que se desplanten en el sitio.

Para realizar la excavación, se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área de trabajo. En este caso para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo.

Los análisis de estabilidad se realizarán con base en las acciones aplicables señaladas en este Capítulo, considerándose las sobrecargas que pueden actuar en la vía pública y otras zonas próximas a la excavación.

**Artículo 550.** Los muros de contención exteriores construidos para dar estabilidad a desniveles del terreno, deben diseñarse de tal forma que no se rebasen los siguientes estados límite de falla: volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o del talud que lo soporta, falla del terreno o de la estructura.

Además, se revisarán los estados límite de servicio, como asentamiento, giro o deformación excesiva del muro. Los empujes se estimarán tomando en cuenta la flexibilidad del muro, el tipo de relleno y el método de colocación del mismo.

Los muros incluirán un sistema de drenaje adecuado que limite el desarrollo de empujes superiores a los de diseño por efectos de presión del agua.

Los empujes debidos a solicitaciones sísmicas se calcularán de acuerdo con el criterio definido en Artículo 523.

**Artículo 551.** Los muros de contención exteriores construidos para dar estabilidad a desniveles del terreno, deberán diseñarse de tal forma que no rebasen los siguientes estados límite de falla: volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o de talud que lo soporta, o bien rotura estructural. Además, se revisarán los estados límite de servicio, como asentamiento, giro o deformación excesiva del muro.

Los empujes se estimarán tomando en cuenta la flexibilidad del muro, el tipo de relleno y el método de colocación del mismo. Los muros incluirán un sistema de drenaje adecuado que limite el desarrollo de empujes superiores a los de diseño por efecto de presión del agua. También deberán incluirse los efectos debidos a solicitaciones sísmicas.

**Artículo 552.** Como parte del estudio de mecánica de suelos, se deberá fijar el procedimiento constructivo de las cimentaciones, excavaciones y muros de contención que asegure el cumplimiento de la hipótesis de diseño y garantice la seguridad durante y después de la construcción. Dicho procedimiento será tal que se eviten daños a las estructuras e instalaciones vecinas por vibraciones o desplazamientos vertical u horizontal del suelo.



Cualquier cambio significativo que deba hacerse al procedimiento de construcción especificado en el estudio geotécnico se analizará con base en la información contenida en dicho estudio, previa aprobación del o los Directores Responsables.

**Artículo 553.** La memoria de diseño incluirá una justificación del tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de construcción especificados, así como una descripción explícita de los métodos de análisis usados y del comportamiento previsto para cada uno de los estados límite de carga y servicio correspondientes. Se anexarán los resultados de las exploraciones, sondeos, pruebas de laboratorio y otras determinaciones y análisis, así como las magnitudes de las acciones consideradas en el diseño, la interacción considerada con las cimentaciones de los inmuebles colindantes y la distancia, en su caso, que se deje entre estas cimentaciones y la que se proyecta.

**Artículo 554.** En el caso de edificios cimentados en terrenos con problemas especiales, y en particular los que se localicen en terrenos agrietados, sobre taludes, o donde existan rellenos y cavernas dejadas por antiguas minas subterráneas, se agregará a la memoria descriptiva de estas condiciones y cómo estas se tomaron en cuenta para diseñar la cimentación. Especial atención deberá darse en las zonas conocidas como “Jales” o depósitos de jal, quedando bajo la responsabilidad del propietario y/o poseedor o Director Responsable de la edificación, la realización de un estudio de mecánica de suelos que permita determinar las propiedades físicas y mecánicas del terreno y las medidas de seguridad estructural que deban tomarse para construir en estas zonas.

**Artículo 555.** En las edificaciones que a juicio del Director Responsable considere necesario, deberán hacerse nivelaciones durante la construcción y hasta que los movimientos diferidos se estabilicen, a fin de observar el comportamiento de las excavaciones y cimentaciones y prevenir daños a la propia construcción, a las construcciones vecinas y a los servicios públicos, será obligación del propietario y/o poseedor o Director Responsable de la edificación, proporcionar copia de los resultados de estas menciones, así como de los planos, memorias de cálculo y otros documentos sobre el diseño de la cimentación a los diseñadores de edificios que se construyan en predios contiguos.

## CAPÍTULO X.- DE LAS CONSTRUCCIONES DAÑADAS

**Artículo 556.** Será necesario revisar de manera cuantitativa la seguridad y estabilidad estructural de las edificaciones, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- I. Que haya evidencia de que el edificio en cuestión tiene daños estructurales o los ha tenido o no han sido reparados, o que el comportamiento de la cimentación no ha sido satisfactorio; la evidencia se obtendrá de inspección exhaustiva de los elementos principales de la estructura, así como del comportamiento de la cimentación;
- II. Que existan defectos en la calidad de los materiales y en la ejecución de la estructura, según conste en los datos disponibles sobre la construcción de la edificación, en la inspección de la estructura y en los resultados de las pruebas realizadas a los materiales;
- III. Que el sistema estructural no sea idóneo para resistir fuerzas sísmicas o presente excesivas asimetrías, discontinuidades e irregularidades en planta o elevación que pudieran ser perjudiciales;
- IV. Que se trate de una construcción establecidas en la Norma NMX-R-079-SCFI-2015, después de un sismo, cuando así lo determine la Secretaría; y
- V. Que se hayan modificado sus muros u otros elementos estructurales o se hayan incrementado significativamente las cargas originales.

La verificación de que la edificación se encuentra en alguna de las condiciones anteriores deberá asentarse en el dictamen técnico de estabilidad o de seguridad estructural suscrito por un Director Responsable.

**Artículo 557.** Todo propietario o poseedor de un inmueble tiene obligación de informar ante la Secretaría, los daños de que tenga conocimiento que se presenten en dicho inmueble, como los que pueden ser debidos a efectos del sismo, viento, explosión, incendio, hundimiento, peso propio de la edificación y de las cargas adicionales que obran sobre ella, o a deterioro de los materiales e instalaciones. Misma obligación corresponde al ejecutor, al Director Responsable y/o cualquier otra persona que conozca de esos efectos.

**Artículo 558.** Los propietarios o poseedores de las edificaciones que presenten daños deberán obtener el dictamen técnico de estabilidad o de seguridad estructural elaborado por un Director Responsable. Si se demuestra que los daños no afectan la estabilidad y buen funcionamiento de las instalaciones de la edificación





en su conjunto o de una parte significativa de la misma puede dejarse en su situación actual, o bien solo repararse o reforzarse localmente. De lo contrario, el propietario o poseedor de la edificación está obligado a llevar a cabo las obras de refuerzo y renovación de las instalaciones que se especifiquen en el proyecto respectivo, según lo que se establece en el Artículo siguiente.

En caso de que los daños en la edificación hayan sido generados por la construcción de una obra colindante y así lo indique el dictamen técnico de estabilidad o de seguridad estructural, el propietario o poseedor o constructor de la obra colindante estará obligado a reparar los daños.

En caso de que el Director Responsable se vea imposibilitado a generar el dictamen técnico de seguridad estructural, la Secretaría a través de la Dirección de Estudios y Proyectos lo podrá generar, cobrando los derechos correspondientes conforme a la ley de ingresos vigente para el Municipio. Se tendrá que solicitar la contratación de un Director Responsable externo para poder contar con el dictamen técnico.

**Artículo 559.** El proyecto de refuerzo estructural y las renovaciones de las instalaciones de una edificación, a que se refiere el Artículo anterior, debe cumplir con lo siguiente:

- I. Diseñarse para que la edificación alcance cuando menos los niveles de seguridad establecidos en este Reglamento para las edificaciones nuevas;
- II. Basarse en una inspección detallada de los elementos estructurales y de las instalaciones, en la que se retiren los acabados y recubrimientos que puedan ocultar daños estructurales y de las instalaciones;
- III. Contener las consideraciones hechas sobre la participación de la estructura existente y de refuerzo en la seguridad del conjunto, así como detalles de liga entre ambas, y las modificaciones de las instalaciones;
- IV. Basarse en el diagnóstico del estado de la estructura y las instalaciones dañadas, así como en la eliminación de las causas de los daños que se hayan presentado;
- V. Incluir una revisión detallada de la cimentación y de las instalaciones ante las condiciones que resulten de las modificaciones a la estructura; y
- VI. Someterse al proceso de revisión que establezca la Secretaría, para el registro de la solicitud de licencia de construcción respectiva.

**Artículo 560.** Antes de iniciar las obras de refuerzo y reparación, debe demostrarse que la edificación dañada cuenta con la capacidad de soportar las cargas verticales estimadas y 30 % de las laterales que se obtendrían, aplicando las presentes disposiciones con las cargas vivas previstas durante la ejecución de las obras. Para alcanzar dicha resistencia será necesario en los casos que se requieran, recurrir al apuntalamiento o rigidización temporal de la estructura, completa o alguna de sus partes.

## CAPÍTULO XI.- DE LAS OBRAS PROVISIONALES Y MODIFICACIONES

**Artículo 561.** Las obras provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo, tapiales, obras falsas y cimbras, deben proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este Reglamento.

Las obras provisionales que puedan ser ocupadas por más de 100 personas, deben contar con la responsiva de un Director Responsable.

**Artículo 562.** Las modificaciones de edificaciones existentes, que impliquen una alteración en su funcionamiento estructural o un cambio en su uso y ocupación (cargas vivas) serán objeto de un proyecto estructural que garantice que la zona modificada como la estructura en su conjunto y su cimentación cumplan con los requisitos de seguridad de este Reglamento. El proyecto debe incluir los apuntalamientos, rigidizaciones y demás precauciones que se necesiten durante la ejecución de las modificaciones, el mismo deberá ser avalado por un Director Responsable.

**Artículo 563.** El propietario o poseedor del inmueble es responsable de los daños que ocasione el cambio de uso de una edificación, cuando produzca cargas muertas o vivas mayores o con una distribución más desfavorable que las del diseño aprobado. También será responsable de los daños que puedan ser ocasionados por modificaciones a la estructura y al proyecto arquitectónico que alteren la respuesta de la estructura ante acciones sísmicas y/o cargas accidentales.



**CAPÍTULO XII.- INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS**

**Artículo 564.** Toda construcción y/o edificación deberá contar con los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, quedando terminantemente prohibido la servidumbre o servicios de una construcción a otra, sujetándose a las normas y especificaciones emitidas por el Organismo operador.

El constructor y/o propietario de predios no construidos, deberá solicitar la contratación de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, al Organismo operador.

**Artículo 565.** Las cisternas deberán ser completamente impermeables, tener registros con cierre hermético y sanitario y ubicarse cuando menos a un metro de cualquier tubería permeable de aguas negras.

**Artículo 566.** Los tinacos deberán colocarse a una altura de por lo menos, dos metros arriba del nivel de llave, regadera o salida de agua más alta. Deberán ser de materiales impermeables e inocuos, quedando prohibidos los de asbesto o de sus combinaciones.

**Artículo 567.** Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable, deberán ser de: bronce, cobre rígido, cloruro de polivinilo, fierro galvanizado, termofusión o de otros materiales señalados por las Normas Oficiales Mexicanas vigentes.

**Artículo 568.** Las instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria que deben realizarse en el interior de predios de conjuntos habitacionales, industriales, comerciales, de servicios mixtos y otras construcciones y/o edificaciones de gran magnitud y/o impacto significativo, deberán sujetarse a la reglamentación, normas, disposiciones técnicas y factibilidades que emita el Organismo operador.

**Artículo 569.** Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua; los excusados tendrán una descarga máxima de 6 litros en cada servicio; las regaderas y los mingitorios tendrán una descarga máxima de 10 litros por minuto y dispositivos de apertura y cierre de agua que evite su desperdicio; y los lavabos, las tinas, lavaderos de ropa y fregaderos tendrán llaves que no consuman más de 10 litros por minuto.

**Artículo 570.** Las construcciones y/o edificaciones en las que por su uso requieran como insumo principal la utilización del agua o usos de impacto significativo, deberán sujetarse a lo dispuesto por la Ley Estatal de Agua y Alcantarillado y su reglamento, así como a la legislación ambiental y demás ordenamientos aplicables.

Estas construcciones contarán preferentemente con instalaciones para separar las aguas grises y negras, las cuales se canalizarán por sus respectivas tuberías para su uso, aprovechamiento o desalojo y, en su caso, el tratamiento para su reutilización.

Con la finalidad de minimizar el impacto al ambiente y crear un desarrollo sostenible, los desarrolladores que pretendan hacer cualquier tipo de fraccionamiento deben de implementar plantas tratadoras de agua, previa autorización de la instancia correspondiente en la materia.

**Artículo 571.** Las tuberías de desagüe de los muebles sanitarios deberán de ser de: cloruro de polivinilo, polietileno de alta densidad o de otros materiales señalados por las Normas Oficiales Mexicanas vigentes.

**Artículo 572.** Las tuberías de desagüe tendrán un diámetro no menor de 32 mm, ni inferior al de la boca de desagüe de cada mueble sanitario, se colocarán con una pendiente mínima de 2%.

**Artículo 573.** Queda prohibido el uso de techumbres, gárgolas o canales que descarguen agua fuera de los límites propios de cada predio o hacia predios vecinos.

Para el caso de construcciones ubicadas en calles con red de alcantarillado pluvial, el propietario y/o poseedor deberá solicitar al organismo operador la conexión a dicha red; en caso de no existir, las descargas de estas aguas serán vertidas al arroyo vehicular sin perjuicio o afectación de terceros.

**Artículo 574.** Las tuberías o ductos que conducen las aguas residuales de una construcción hacia fuera de los límites de su predio, deberán ser de 15 cm de diámetro como mínimo, contar con una pendiente mínima de 2% y garantizar que las conexiones sean herméticas.



Las redes deberán estar provistas en su origen de un tubo ventilador de 5 cm de diámetro mínimo que se prolongará cuando menos 1.50 m arriba del nivel de la azotea de la construcción y/o edificación.

**Artículo 575.** Las redes deberán tener registros colocados a distancias no mayores de 10.00 m entre cada uno y en cada cambio de dirección de ducto, los registros deberán ser de 40x60 cm libres a paños interiores como mínimo, para profundidades de hasta un metro; de 50x70 cm libres a paños interiores como mínimo, para profundidades de más de dos metros. Los registros deberán tener tapas con cierre hermético a prueba de roedores. Cuando un registro deba colocarse bajo locales habitables o complementarios o locales de trabajo y reunión deberán tener doble tapa con cierre hermético.

**Artículo 576.** En las zonas donde no exista red de alcantarillado público, el propietario y/o poseedor deberá instalar plantas de tratamiento para aguas residuales prefabricadas que cumplan con la normatividad y legislación ambiental, vigentes.

**Artículo 577.** Las descargas de aguas residuales deberán de cumplir con la Ley Estatal de Agua y Alcantarillado y su reglamento vigente.

En el caso de la descarga de agua residual proveniente de construcciones con giros comercial e industrial, deberán contar con la infraestructura adecuada para la retención de sólidos y grasas, antes de conectarlas a la red pública; además el propietario y/o poseedor deberá solicitar la contratación y conexión de la descarga y mantener su registro vigente ante el Organismo operador.

**Artículo 578.** En las construcciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario y/o poseedor deberá solicitar al Organismo operador la contratación y conexión de la descarga domiciliaria con la red pública; debiendo el Organismo coordinar con el Municipio, las actividades necesarias para la correcta instalación de la descarga.

Una vez llevada a cabo la conexión, el organismo operador deberá llevar a cabo las acciones u obras necesarias para reparar o reponer por su cuenta, con iguales o mejores características de las existentes, las banquetas, guarniciones, brocales y todo aquel elemento de la infraestructura que se hubiera deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

### **CAPÍTULO XIII.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE COMBUSTIBLES Y TELECOMUNICACIÓN**

**Artículo 579.** Los proyectos deberán contener como mínimo, en su parte de instalaciones eléctricas, lo siguiente:

- I. Diagrama unifilar, que incluya por circuito: carga, corriente, protección, calibre del conductor y caída de tensión.
- II. Cuadro de distribución de cargas que incluya por circuito: carga, corriente, protección, calibre del conductor, caída de tensión y en caso de ser sistema trifásico el balanceo de cargas.
- III. Planos de planta que incluya distribución de circuitos y cableado con sus respectivas canalizaciones y elevación, en su caso.
- IV. Lista de materiales y equipos a utilizar.
- V. Memoria técnica descriptiva, incluyendo cálculos.

**Artículo 580.** Las instalaciones eléctricas de las construcciones y/o edificaciones deberán sujetarse a las Normas Oficiales Mexicanas vigentes. Reservándose la Secretaría el derecho a solicitar la presentación de un dictamen emitido por la Unidad Verificadora de Instalaciones Eléctricas Certificada.

**Artículo 581.** Los locales habitacionales, cocinas y baños domésticos deberán contar por lo menos, con dos contactos con una capacidad nominal de no más de 15 amperes.

**Artículo 582.** Las construcciones y/o edificaciones públicas, de salud, recreación, comunicaciones y transportes deberán tener sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático, para iluminar pasillos, salidas, vestíbulos, sanitarios, salas y locales de concurrentes, salas de curaciones, operaciones y expulsión y letreros indicadores de salidas de emergencia, en los niveles de iluminación establecidos en el este Reglamento.

Las instalaciones en mención deberán contar con un dictamen emitido por la Unidad Verificadora de Instalaciones Eléctricas Certificada.



En casos de que la acometida en baja tensión y el ducto sean en sistema subterráneo por la vía pública, se deberá de obtener la autorización de la Secretaría, previa a la instalación de la misma.

Una vez llevada a cabo la conexión, el propietario y/o ejecutor deberá llevar a cabo las acciones u obras necesarias para reparar o reponer, por su cuenta, con iguales o mejores características de las existentes, las banquetas, guarniciones, brocales y todo aquel elemento que se hubiera deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

El proyecto de este tipo de construcciones, preferentemente, deberá combinar sistemas tradicionales y alternativos de suministro de energía eléctrica, implementando eco-tecnologías para el uso eficiente tales como: fotovoltaicos, eólicos entre otros; utilizando medidores bidireccionales y utilizar sistemas de iluminación ahorradores de energía.

**Artículo 583.** Las construcciones para el sector habitacional, comercial, servicios e industrial, dentro del Municipio que requieran montaje de torres para uso en servicios de telecomunicación, acometidas aéreas y/o canalización subterránea de redes de telecomunicación, de energía eléctrica y de gas, deberán cumplir con lo que establezcan las Leyes, Decretos, Reglamentos y Normas Técnicas vigentes en la materia, que regulen los aspectos técnicos para su instalación.

Las empresas distribuidoras de servicios de electricidad, telecomunicación y gas en el Municipio deberán procurar una adecuada coordinación con otros servicios, agua potable y alcantarillado; cuando ejecuten cualquier trabajo de importancia sobre banquetas y arroyos vehiculares del tendido subterráneo de ductos y que tengan interferencia, cruce o paralelismo inmediato con instalaciones de aquellos servicios.

**Artículo 584.** La Secretaría a través de la Dirección de Desarrollo Urbano expedirá licencia para la construcción e instalación de torres, postes, ductos subterráneos, mobiliario urbano y/o cualquier otro elemento para su uso en servicios de telecomunicaciones; previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Documentos que acrediten la personalidad o representación legal del interesado;
- II. Uso de suelo vigente;
- III. Datos del inmueble involucrado;
- IV. Fecha de inicio y término de los trabajos de construcción e instalación;
- V. Documento que acredite la concesión, propiedad o posesión del inmueble en el que se construirán o instalarán para tal efecto;
- VI. Planos arquitectónicos, constructivos, memoria de cálculo y descriptiva, así como las responsivas en original, elaboradas y firmadas por propietario del inmueble, el interesado y por el o los Directores Responsables pertinentes;
- VII. Documento de acreditación vigente del o de los Directores Responsables;
- VIII. Mecánica de suelos en original, elaborada y firmada por el responsable del proyecto, el responsable de la ejecución de la instalación, en su caso;
- IX. Plan de mantenimiento en original; y
- X. Autorización otorgada por la Agencia Federal de Aviación Civil, Protección Civil y/o autoridad ambiental competente en su caso.

**Artículo 585.** La Secretaría a través de la Dirección de Desarrollo Urbano emitirá licencia para la construcción o instalación de ductos subterráneos en vía pública para conducción de combustibles, hidrocarburos y/o cualquier otro, para lo cual el solicitante deberá cubrir los siguientes requisitos:

- I. Documento que acredite la concesión para la ocupación de la vía pública, expedida por autoridad competente;
- II. Documentos que acrediten la personalidad o representación legal del interesado;
- III. Datos de la ruta solicitada;
- IV. Fecha de inicio y término de los trabajos de construcción e instalación;
- V. Planos arquitectónicos, constructivos, memoria de cálculo y descriptiva, así como las responsivas en original, elaboradas y firmadas por el interesado y por el o los Directores Responsables pertinentes;
- VI. Documento de acreditación vigente del o los Directores Responsables;
- VII. Mecánica de suelos en original, elaborada y firmada por el responsable del proyecto, el responsable de la ejecución de la instalación, en su caso; y
- VIII. Plan de mantenimiento en original.



El proyecto presentado deberá asegurar que los ductos y registros que se instalen y construyan no dañarán otra infraestructura subterránea que en su caso exista en la ubicación solicitada.

En caso de que la construcción e instalación pretenda alojarse o cruzar derechos de vía, se deberá presentar permisos o autorizaciones emitidos por la autoridad u organismo competente.

En caso de que la construcción e instalación pretenda realizarse en áreas catalogadas como históricas o con existencia de monumentos artísticos, arqueológicos o históricos, se deberá presentar permiso o autorización expedido por la Dirección del Centro Histórico, misma que actuará conforme a las disposiciones y normatividad vigente de la materia.

En caso de que la construcción e instalación pretenda realizarse en áreas naturales, se deberá presentar permiso o autorización expedido por la autoridad competente en materia ambiental.

Realizar el pago del derecho de la licencia para instalaciones subterráneas conforme a la Ley de Ingresos vigente.

Presentar fianza a favor del Municipio por el 30% del costo total de las obras para garantizar el cumplimiento y conclusión de las mismas.

Obtener la constancia de Terminación de Obra bajo los términos señalados en el presente Reglamento, incluyendo fianza de vicios ocultos por el 30% del costo total de las obras, con vigencia mínima de un año.

**Artículo 586.** La Secretaría resolverá el otorgamiento de la autorización correspondiente conforme a lo dispuesto en el presente reglamento.

Para determinar la viabilidad técnica, se tomará en cuenta la información y documentos presentados por el solicitante, la información con que cuente la autoridad y lo establecido en los Planes y Programas vigentes para el Municipio.

Cuando por la extensión del proyecto se plante en zonas de conurbación, además se deberá considerar la integración de las autorizaciones complementarias que aseguren su continuidad.

En caso de que resulte viable el otorgamiento de la autorización conforme a los criterios de resolución establecidos, el solicitante deberá presentar en formato original la póliza de seguro de responsabilidad civil correspondiente.

#### **CAPÍTULO XIV.- DISPOSITIVOS PARA TRANSPORTE VERTICAL EN LAS OBRAS**

**Artículo 587.** Los dispositivos para transporte vertical de personas o de materiales durante la ejecución de obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Sólo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando éstos hayan sido diseñados, contruidos e instalados con barandales, freno automático que impida la caída libre y guías en toda su altura que eviten su volteo. Los elevadores deben contar con todas las medidas de seguridad adecuadas.

**Artículo 588.** Las máquinas elevadoras y bandas transportadoras empleadas durante la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deben:

- I. Ser de buena construcción mecánica y resistencia adecuada;
- II. Mantenerse en buen estado de conservación y funcionamiento;
- III. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos tales como: cables, anillos, cadenas, garfios, manguitos, poleas, y eslabones giratorios usados para izar y/o descender materiales o como medio de suspensión;
- IV. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si ésta es variable; y
- V. Estar provistas de los accesorios necesarios para evitar descensos accidentales.

**Artículo 589.** Cuando el desarrollo de una obra pública o privada, requiera de la instalación y uso de una o más grúas-torre, el propietario, el ejecutor y el D.R.O. deberán presentar ante la Secretaría, información correspondiente a su ubicación dentro del predio, sus rangos de operación y áreas de proyección del brazo



giratorio, asegurándose de que no se dañen edificaciones vecinas, infraestructura urbana, ni ponga en peligro el libre y seguro tránsito de personas o vehículos en la vía pública, presentando una fianza de responsabilidad civil.

Se deberá llevar a cabo un diagnóstico completo de todas y cada una de las funciones de las grúas-torre antes y después de su operación, verificando y en su caso hacer las correcciones pertinentes de cables, contra venteos, malacates, brazo giratorio, frenos, sistema de control de sobrecarga y todos los elementos de seguridad, debiendo elaborarse un reporte semanal y anexarse a la bitácora de obra.

## CAPÍTULO XV.- DE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

**Artículo 590.** En relación a los diferentes proyectos arquitectónicos que se presentan dentro del territorio municipal, estos deberán cumplir en sus diseños y edificaciones con los requerimientos mínimos de cajones de estacionamiento, los cuales deben sujetarse a los lineamientos y especificaciones dispuestos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y sus actualizaciones. Cualquier otro tipo de construcciones o edificaciones no comprendidas en dicho programa, se sujetarán a estudio y resolución emitida por la Secretaría, en la que deberá considerar los siguientes criterios:

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos, menos en el caso que se señala en el siguiente punto;
- II. Los requerimientos resultantes se podrán reducir como máximo un 5 % en el caso de edificios o conjuntos de uso mixtos complementarios, con demanda horaria de espacio para estacionamiento no simultánea que incluyan dos o más usos múltiples, conjuntos de habitación, administración, comercio, servicios para la recreación o alojamiento;
- III. Las medidas mínimas requeridas para los cajones de estacionamientos serán de 5.00 x 2.40 m y se podrá permitir hasta el 50 % de los cajones para coches chicos de 4.20 x 2.20 m, exceptuando estacionamiento para vivienda. Estas medidas no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- IV. Se podrá aceptar el estacionamiento en "Cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículo será de 6.00 x 2.40 m, para coches grandes; pudiendo en un 40 %, ser de 4.80 x 2.40 m para coches chicos, exceptuando estacionamiento para la vivienda. Estas medidas no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- V. Los estacionamientos públicos y privados, deberán destinar por lo menos un cajón de cada 25 o fracción a partir de 12, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando lo más cerca posible de la entrada a la edificación o construcción. En estos casos, las medidas de cajón serán de 5.00 x 3.80 m, cuando existan dos cajones juntos para uso exclusivo de personas con discapacidad se puede resolver en pares con dimensiones de cada cajón de 2.40 m por 5.00 m y una franja peatonal entre los dos cajones y en sentido longitudinal a ellos que deberá medir mínimo 1.40 m por 5.00 m siempre y cuando, dichos cajones se encuentren perpendiculares a la circulación vial;
- VI. En los proyectos presentados para autorización con un máximo de cinco cajones, estos estarán acotados, cuando se tengan más de cinco, se acotarán los cajones de las orillas, los destinados a personas con discapacidad y deberán estar enumerados en su totalidad.
- VII. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva como máximo otro vehículo, para lo cual el solicitante presentará estudio de movimientos vehiculares a la Secretaría, de forma que sea posible evaluar su factibilidad; y
- VIII. Las edificaciones existentes que no cumplan con los espacios de estacionamientos establecidos en este Artículo dentro de sus predios, podrán usar para tal efecto otros predios, siempre y cuando no se encuentren a una distancia mayor de 100 m y no se atraviesen vialidades primarias. De ser aprobado el estacionamiento alternativo será obligación del propietario del predio, el contar con la Licencia de Uso de Suelo del estacionamiento; en estos casos se deberán colocar letreros en las edificaciones, señalando la ubicación del estacionamiento, y en los predios, señalando la edificación a la que dan servicio. Para lo anterior, se deberá presentar el contrato de arrendamiento del predio para estacionamiento o el documento que acredite legalmente la propiedad.

Las dimensiones para los pasillos de circulación dependen del ángulo de los cajones de estacionamiento, siendo los valores mínimos recomendables los siguientes:



ANGULO DEL CAJÓN	ANCHURA DEL PASILLO EN METROS
30 grados	3.50
45 grados	3.50
60 grados	4.50
90 grados	5.50

**Artículo 591.** Las rampas de los estacionamientos tendrán una pendiente máxima de 15%, anchura mínima de circulación en rectas de 2.50 m y en curvas de tres 3.50 m al eje de la rampa. El radio mínimo en curvas, medido al eje de la rampa será de 7.50 m.

Estarán delimitadas por una guarnición con altura de 0.15 m y una banqueteta de protección de 0.30 m de anchura en rectas y de 0.50 m de anchura en curvas.

Las circulaciones verticales, ya sean rampas o montacargas, serán independientes de las áreas para ascenso y descenso de personas.

**Artículo 592.** Si las áreas de estacionamiento estuvieran a nivel, los cajones se dispondrán en forma tal que en caso de que falle el sistema de freno, el vehículo quede detenido en los topes de cajón.

**Artículo 593.** Salvo los estacionamientos públicos, todos los inmuebles cuyo uso sea destinado a establecimientos comerciales o de servicios, deberán contar con cajones de estacionamiento en el número y condiciones que requiera cada caso en particular, como un servicio accesorio, necesario y obligatorio que habrán de proporcionar de manera gratuita a usuarios y visitantes.

**Artículo 594.** Podrá autorizarse la construcción y/o instalación de sistemas de estacionamiento vertical, vertical rotatorio, mecanizado o automático, el cual deberá estar dentro del mismo predio donde se realice la construcción a que dará servicio. Para efectos de la licencia correspondiente, además de los establecidos para la Licencia de Construcción, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Presentar, en su caso, la información técnica del producto proporcionada por el proveedor del mecanismo.
- b) En ningún caso, la estructura o anclaje podrá rebasar los límites del predio, ni sobreponerse a predio colindante o a la vía pública.
- c) Ajustarse a los límites de altura previstos en los planes y programas vigentes.
- d) Presentar dictamen de seguridad estructural del mecanismo, así como, de la construcción a la que se adose o incorpore y, en caso de adecuación a construcciones existentes, presentar las pruebas físicas que proponga el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable.
- e) Si la disposición de acomodo es subterránea, deberán considerarse las cargas, efectos sísmicos, profundidad máxima y sistemas de ventilación necesarios, para su correcto funcionamiento.
- f) Presentar plan de maniobra para su funcionamiento, el cual no podrá realizarse en afectación a la circulación de la zona o de los accesos vecinos.
- g) Contar con planta propia para el suministro de energía o dispositivos manuales para casos de emergencia.
- h) Disponer las instalaciones y medidas de seguridad para los vehículos y usuarios.
- i) Presentar y mantener vigente una póliza de responsabilidad civil.

## **CAPÍTULO XVI.- RESTRICCIONES A LAS CONSTRUCCIONES, ALTURA DE LAS EDIFICACIONES Y ESPACIOS SIN CONSTRUIR**

**Artículo 595.** Ningún punto de una edificación podrá estar a una altura mayor de la que indiquen los Planes y Programas vigentes para el Municipio, en los casos no determinados no podrán estar a mayor altura de 1.75 veces de distancia al paramento vertical correspondiente al alineamiento opuesto de la calle en la que se proyecte el acceso principal.

- I. En plazas y jardines, el alineamiento opuesto se localizará a 5.00 m de la guarnición o en el límite interior de la acera, si ésta tiene más de 5.00 m de anchura; y
- II. La altura deberá contarse sobre la cota media de la guarnición de la acera, en el tramo de calle correspondiente al frente del predio.



**Artículo 596.** En esquinas, la altura de la fachada en el alineamiento de la calle angosta, podrá ser la de la fachada en el alineamiento de la calle ancha, hasta una distancia equivalente a una vez y media la anchura de la calle angosta, medida a partir de la esquina.

**Artículo 597.** En las zonas de influencias de los aeródromos, las limitaciones de altura, uso, destino, densidad e intensidad de las construcciones estarán sujetas a este reglamento y de conformidad a las disposiciones de los Planes y Programas vigentes para el Municipio y en todos los casos el proyecto deberá contar con la validación de la Agencia Federal de Aviación Civil y/o de la dependencia correspondiente.

**Artículo 598.** Los edificios deberán tener los espacios sin construir que sean necesarios para lograr una buena iluminación y ventilación, conforme a lo establecido en el presente reglamento.

## **CAPÍTULO XVII.- REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

**Artículo 599.** Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como pilastras, sardineles, marcos de puertas y ventanas situados a una altura menor de 2.50 m sobre el nivel de la banqueta, podrán sobresalir del alineamiento hasta 10 cm, estos mismos elementos situados a una altura mayor, podrán sobresalir hasta 20 cm, a excepción expresa de las zonas típicas o históricas que se regirán por la normatividad en la materia.

Cualquier elemento integrado a la construcción que se sitúe a una altura mayor de 2.50 m podrá sobresalir del alineamiento de 30 a 60 cm dependiendo de la anchura de la banqueta y al igual que todos los elementos arquitectónicos, deberán ajustarse a las restricciones sobre la distancia de separación horizontal y vertical a líneas de transmisión que señalen las normas sobre obras e instalaciones eléctricas y/o de telecomunicación aplicables.

Las hojas de las ventanas y puertas podrán abrirse hacia el exterior siempre y cuando sus elementos estén a una distancia no menor de 2.00 m de cualquier línea de conducción eléctrica y no sobresalgan del alineamiento oficial más de 50 cm, siempre y cuando no constituya un obstáculo en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito.

## **CAPÍTULO XVIII.- REQUERIMIENTOS DE HIGIENE, SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL**

**Artículo 600.** Las obras para almacenar residuos peligrosos, químico-tóxicos y radiactivos se ajustarán al presente Reglamento y a las disposiciones normativas en la materia.

La Secretaría en todo momento dará prioridad a la observancia de las disposiciones en materia de sustentabilidad, cuidado, protección ambiental, cambio climático y seguridad para la preservación de la salud y el entorno.

**Artículo 601.** Las construcciones que produzcan contaminación, por humos, olores, gases y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos, vibraciones y cualquier residuo deberán observar lo dispuesto en este Reglamento, así como a lo señalado en la Normatividad aplicable en materia de cuidado ambiental y ecología.

**Artículo 602.** Las construcciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior, así como iluminación diurna y nocturna conforme a lo establecido en el presente reglamento.

## **CAPÍTULO XIX.- CIRCULACIONES Y ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN**

**Artículo 603.** En las construcciones, edificaciones y áreas en las que se realicen actividades de producción, comercialización, transporte, almacenamiento o prestación de servicios, las circulaciones que funcionen como salidas a la vía pública o conduzcan directa o indirectamente a éstas, estarán debidamente señaladas con letreros y flechas visibles a los usuarios con la leyenda escrita de "SALIDA" o "SALIDA DE EMERGENCIA" según sea el caso.

Cuando el proyecto represente un impacto significativo y/o social, la Secretaría solicitará estudios viales y urbanos para garantizar de forma segura el ascenso y descenso de usuarios mediante la implementación de las medidas de mitigación que de estos estudios se deriven.





**Artículo 604.** Las puertas de acceso, intercomunicación y salida deberán tener una altura mínima de 2.10 m, y una anchura que cumpla con un mínimo de 0.90 m y 0.60 m adicionales por cada 100 usuarios o fracción, pero sin reducir los valores mínimos que se establezcan en el presente reglamento.

**Artículo 605.** Las circulaciones horizontales, como corredores, pasillos y túneles deberán cumplir con una altura mínima de 2.30 m y con una anchura mínima de 1.20 m y 0.60 m adicionales por cada 100 usuarios o fracción, pero sin reducir los valores mínimos que se establezcan en el presente reglamento.

**Artículo 606.** Las construcciones y edificaciones deberán contar con escaleras que comuniquen a todos sus niveles con un ancho mínimo de 0.90 m, se deberán respetar las condiciones de diseño que se establezcan en este Reglamento para cada tipo de construcción y edificación. En el caso de que existan escaleras de servicio adicionales estas podrán tener como mínimo 0.65 m de ancho.

Las rampas peatonales que se proyecten en las edificaciones deben cumplir con las siguientes condiciones de diseño: La longitud máxima de una rampa entre descansos será en relación a las siguientes pendientes máximas: 6% en una longitud entre 6.00 a 10.00 m, 8% en una longitud entre 3.00 a 5.99 m y con una pendiente transversal máxima del 2%; con un ancho mínimo de 1.20 m, con pavimentos antiderrapantes, barandales en uno de sus lados por lo menos.

Cuando la pendiente sea mayor al 5% se debe contar con pavimento táctil de advertencia al principio y al final de un tramo de rampa, con una longitud mínima de 0.30 m por todo el ancho colocado a 0.30 m antes del cambio de nivel del arranque y la llegada de la rampa.

**Artículo 607.** Salida de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conduce a la vía pública o áreas exteriores seguras, comunicadas directamente con esta, adicional a los accesos de uso normal, que se requiere cuando la construcción o edificación presente una alta concentración de personas y/o de riesgo mayor, según lo establezca la Instancia de Protección Civil correspondiente y debiendo observar las siguientes disposiciones:

- I. Las salidas de emergencia serán en igual al número y dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras a las que hacen referencia los Artículos 604 y 605 y deberá cumplir con todas las demás disposiciones establecidas en esta sección para garantizar la circulación de uso normal;
- II. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel en las edificaciones, sin atravesar locales de servicio, como cocinas y bodegas; y
- III. Las puertas de las salidas de emergencia, deberán contar con mecanismos que permitan abrirlas desde adentro con abatimiento al exterior del pasillo o área de circulación mediante una operación simple de empuje, pudiendo ser operadas por cualquier usuario en caso de emergencia, sin ningún dispositivo de seguridad.

## CAPÍTULO XX.- PREVISIONES CONTRA INCENDIO

**Artículo 608.** Las construcciones y edificaciones que según las disposiciones generales que en materia de Protección Civil se consideren como establecimientos que por su giro o actividad representen algún riesgo, deberán contar con las instalaciones y los equipos necesarios para prevenir y combatir incendios, así como con los dictámenes de la Instancia de Protección Civil correspondiente y del H. Cuerpo de Bomberos.

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

**Artículo 609.** La resistencia al fuego es el tiempo que resiste un material al fuego directo sin producir flama o gases tóxicos.

Para los efectos de este Reglamento se consideran materiales incombustibles los siguientes: adobe, tabique, ladrillo, block de cemento, yeso, asbesto, concreto, vidrio y metales.

**Artículo 610.** En los locales de los edificios destinados a estacionamiento de vehículos, quedarán prohibidos los acabados o decoraciones a base de materiales flamables, así como el almacenamiento de líquidos o materias flamables o explosivas.



**Artículo 611.** Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un tiro directamente al exterior en la parte superior de la construcción y edificación, debiendo instalarse la salida a una altura mínima de 1.50 m sobre el nivel de la azotea del último nivel.

**Artículo 612.** Las campanas de estufas o fogones excepto de viviendas unifamiliares, estarán protegidas por medio de filtros de grasa entre la boca de la campana y su unión con la chimenea y por sistemas contra incendio de operación automática o manual.

**Artículo 613.** En los pavimentos de las áreas de circulaciones generales de edificios se emplearán únicamente materiales a prueba de fuego.

**Artículo 614.** El diseño, selección, ubicación e instalación de los sistemas contra incendio en edificaciones deberá ser avalada por un perito en la materia y por la Instancia de Protección Civil correspondiente y el H. Cuerpo de Bomberos.

**Artículo 615.** Los casos no previstos en este Capítulo, quedaran sujetos a las disposiciones que al efecto dicte la Secretaría y las instancias competentes.

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.** - La recepción, dictaminación, validación y emisión de las licencias, permisos y/o autorizaciones, así como las resoluciones en relación de las construcciones y acciones urbanas contenidas en este reglamento, podrá realizarse de manera sistematizada o mediante el uso de plataformas digitales. En caso de que se implemente la atención electrónica de los trámites y servicios, podrán suprimirse algunos de los requisitos establecidos, sólo en aquellos casos en que se trate de información propia del Municipio o que se trate de aquellos que precisen de la intervención de las distintas áreas que conforman la administración Municipal y que sean integradas a la secuencia de atención respectiva.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - El presente Reglamento, entrará en vigor al siguiente día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**Artículo TERCERO.** - Lo no establecido en este Reglamento, será resuelto por la Secretaría, atendiendo siempre al interés general y de conformidad con las normas técnicas aplicables al caso.

**Artículo CUARTO.** - A la Secretaría se le otorgan las más amplias facultades para que si así lo considera conveniente, aplique supletoriamente, Leyes, reglamentos, lineamientos aprobados legalmente y los establecidos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano sobre la materia vigentes para el Municipio y para el Estado de Hidalgo, en aquellos casos en que sea necesario y que no contravengan las disposiciones de este Reglamento.

**Artículo QUINTO.** - Se abroga el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Pachuca Hidalgo, publicado en el Periódico Oficial el 30 de diciembre de 1996 y su reforma publicada el 12 de agosto de 2020. Al H. Ayuntamiento para su análisis, aprobación y cumplimiento, dado en el salón de cabildos de la Presidencia Municipal de Pachuca, Hidalgo, a los 06 días del mes de junio de dos mil veinticuatro.

**De lo anteriormente expuesto y fundado las y los integrantes de las Comisiones Permanentes de Gobernación, Bandos, Reglamentos y Circulares y de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, llegaron a los siguientes:**

## ACUERDOS

**PRIMERO.-** En cumplimiento a lo planteado a las Comisiones Permanentes de Gobernación, Bandos, Reglamentos y Circulares y de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, dichas Comisiones se declaran competentes para el estudio, análisis y emisión del presente resolutivo.

**SEGUNDO.-** Las y los integrantes de las comisiones involucradas, aprueban en sesión conjunta y por unanimidad de votos, la iniciativa con proyecto de decreto por el que se crea el Reglamento de Construcciones y Acciones Urbanas del Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo.

**TERCERO.-** Se somete a consideración del H. Ayuntamiento de Pachuca de Soto, Hidalgo el presente resolutivo.



**CUARTO.-** Notifíquese y cúmplase, haciendo llegar el presente resolutivo a la Secretaría General Municipal y a la Oficialía Mayor del Municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo; para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo y en la Gaceta Municipal.

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.

**EL PRESIDENTE DEL H. AYUNTAMIENTO**

**C. SERGIO EDGAR BAÑOS RUBIO.**  
RÚBRICA

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

**EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**

**C. HUGO ALBERTO ESCAMILLA CIDEL**  
RÚBRICA

Las presentes firmas pertenecen al **DECRETO MUNICIPAL NÚMEROSESENTA Y DOS**, por medio del cual se presenta el **"REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y ACCIONES URBANA DEL MUNICIPIO DE PACHUCA DE SOTO, HIDALGO"**, para su publicación.

