



SUPLENTE DE  
JUSTICIA DE LA NACION

2015 MAY 22 P 5:20

SECRETARÍA DE JUSTICIA DE LA NACION  
SECRETARÍA DE GOBIERNO



Estado Libre y Soberano  
de Hidalgo

TOMO CXLVIII

Pachuca de Soto, Hgo., a 18 de Mayo de 2015

Núm. 20

LIC. JOSÉ FRANCISCO OLVERA RUIZ

Gobernador del Estado de Hidalgo

LIC. SALVADOR ELGUERO MOLINA

Secretario de Gobierno

MTRO. MARIO SOUVERBILLE GONZÁLEZ

Coordinador General Jurídico

LIC. JOSÉ VARGAS CABRERA

Director del Periódico Oficial

Jaime Nunó 206 Col. Periodistas Tel. (771) 717-60-00 ext. 2468

[poficial@hidalgo.gob.mx](mailto:poficial@hidalgo.gob.mx)

Registrado como artículo de 2ª. Clase con fecha 23 de Septiembre de 1931

# PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE HIDALGO

CENTRO DE DOCUMENTACIÓN  
Y ARCHIVOS  
Y CONSULTA DE LEYES

2015 MAY 26 PM 5:42

SUPLENTE DE  
JUSTICIA DE LA NACION



## SUMARIO

## Contenido

Decreto Núm. 428.- Que reforma el Transitorio Primero del Decreto 227, por el que se expide la Ley de Justicia para Adolescentes del Estado de Hidalgo. 3

Decreto Núm. 429.- Que aprueba la solicitud de la Declaratoria de entrada en vigor del Código Nacional de Procedimientos Penales e inicio del Sistema Procesal Penal Acusatorio en 16 Distritos Judiciales del Estado de Hidalgo que más adelante se listan, así como la Abrogación de los Códigos de Procedimientos Penales para el Estado de Hidalgo Publicado en el Periódico Oficial el 9 de Junio de 1990; y el Procesal Penal para el Estado de Hidalgo Publicado en el Periódico Oficial el 14 de Marzo de 2011. 6

Decreto Gubernamental.- Con fundamento en el Artículo 44 de la Ley de Bienes del Estado de Hidalgo, se autoriza al Titular de la Secretaría de Finanzas y Administración, para que el Estado Libre y Soberano de Hidalgo, a través de dicha Secretaría celebre contrato de donación del inmueble descrito en el Considerando Tercero, a favor del Organismo Descentralizado de la Administración Pública Estatal denominado Bachillerato del Estado de Hidalgo, para la construcción de un plantel educativo de nivel bachillerato. 11

Decreto Gubernamental.- Mediante el cual se autoriza al Secretario de Finanzas y Administración del Ejecutivo del Estado, para donar a favor de la Universidad Politécnica de Francisco I. Madero los bienes muebles que se refieren en los Considerandos Segundo y Tercero del presente Decreto. 13

Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo. 16

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.- Aviso de Deslinde del predio presunta propiedad Nacional denominado "El Mangal" ubicado en las inmediaciones del Municipio de Jaltocán, Estado de Hidalgo. 78

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.- Aviso de Deslinde del predio presunta propiedad Nacional denominado "Zoquiquezpan" ubicado en las inmediaciones del Municipio de Tepehuacán de Guerrero, Estado de Hidalgo. 79

Decreto Número Treinta y Ocho.- Mediante el cual se autoriza al Presidente Municipal Constitucional de Tulancingo de Bravo, Hidalgo Arq. Julio César Soto Martínez, para que con la intervención de la Lic. María Patricia Márquez Vera en su carácter de Síndico Procurador Propietario de Primera Minoría y del C.P.C. Felipe García Quiróz en su carácter de Secretario General Municipal, celebren contrato de donación con el Licenciado Alberto Islas Lara en su carácter de Director General del Colegio de Bachilleres del Estado de Hidalgo, en favor del Colegio de Bachilleres del Estado de Hidalgo, para la construcción de las Oficinas de Atención de la Coordinación de Zona Dos, respecto de la fracción del predio denominado "Campo Alegre" (antes denominado Rancho El Cupido) ubicado en el lugar conocido como San Francisco Colorado perteneciente al Municipio de Tulancingo de Bravo, Hidalgo, la cual ha quedado debidamente descrita en los puntos V y VI de la parte considerativa del presente Decreto. 80

Acta de Cabildo que aprueba la 1RA. Adecuación al Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal de 2015, del Municipio de Tizayuca, Hidalgo. 83

AVISOS JUDICIALES Y DIVERSOS 89

103521

107922

108060  
68 557

107033

**GOBIERNO DEL ESTADO DE HIDALGO  
PODER EJECUTIVO**

**LIC. JOSÉ FRANCISCO OLVERA RUIZ, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO, CON LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 71, FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE HIDALGO; HE TENIDO A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:**

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

**TÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO ÚNICO  
DISPOSICIONES GENERALES**

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

**Artículo 2.** Para efectos de este Reglamento, además de las establecidas en el artículo 4 de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, se entenderá por:

- I. Acción urbana, es 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. Área Neta: Área total de un predio descontando vías públicas y afectaciones;
- III. Áreas Públicas: Aquellas áreas que son de uso común para la población;
- IV. Autoridad municipal competente: La autoridad que conforme a las disposiciones jurídicas aplicables sea competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en el ámbito municipal del Estado de Hidalgo;
- V. Circuito. Son vialidades que intercomunican y dan continuidad de flujo vehicular comprendidas dentro de un perímetro;
- VI. C. O. S.: Coeficiente de Ocupación del Suelo: Resultado de dividir la proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados, entre el área total de la parcela. Se expresa en por cientos;
- VII. C. U. S.: Coeficiente de Utilización del Suelo, es la relación entre la superficie total de construcción (planta y alzado) de un terreno y la superficie total del mismo;
- VIII. Constancia de Viabilidad, es el acto administrativo expedido por la Secretaría, por el que se hace constar la aptitud de un determinado predio para el desarrollo de una acción urbana;
- IX. Comité de Admisión: El Comité de Admisión de Directores Responsables y Corresponsables;
- X. Comisión para la Regularización: La Comisión Estatal para la Atención de los Asentamientos Humanos Irregulares;

- XI. División familiar de predios: La partición de un terreno que se realice por Donación, Legado o Herencia, entre cónyuges y parientes en forma ascendente o descendente en línea recta y colateral hasta en cuarto grado, siempre y cuando las porciones resultantes no sean superiores al número de donatarios, herederos o legatarios, y que no requieran de una o varias vías públicas;
- XII. Densidad: Número permitido de viviendas por hectárea;
- XIII. El Sistema: Sistema Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- XIV. Ejecutivo: El Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Hidalgo;
- XV. Fraccionamiento: La división de un terreno en dos o más manzanas y éstas en lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XVI. Fusión: La unión de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo;
- XVII. Ley: La Ley Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo;
- XVIII. Reagrupamiento Inmobiliario: La integración de los predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés público o privado;
- XIX. Reglamento: El presente Reglamento;
- XX. Retorno. Es la condición de una vialidad que permite maniobras ágiles para la circulación de vehículos en sentido contrario al que circulaban originalmente, mediante un camellón con giro en "U" cuando es continua y un radio de giro adecuado cuando es cerrada;
- XXI. Secretaría: La Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial;
- XXII. Subdivisión: La partición de un terreno en 5 fracciones como máximo (teniendo como antecedente la unidad original base del predio); en donde el lote mínimo resultante no sea inferior a los 90 m<sup>2</sup>, que cuenten con frente a vía pública y que no requieran el trazo de vías públicas al interior de la subdivisión;
- XXIII. Suelo urbanizable: Las zonas, áreas o predios que se reserven para la expansión o el crecimiento de los asentamientos humanos, conforme a los programas que integran el Sistema;
- XXIV. Vivienda Sustentable: Es un modo de concebir el diseño arquitectónico buscando aprovechar los recursos naturales de tal modo que minimicen el impacto ambiental de las construcciones sobre el ambiente natural y sobre los habitantes, realzando eficacia en: el uso de materiales de construcción, del consumo de energía, del espacio construido manteniendo el confort y la habitabilidad, de acuerdo a las condiciones climáticas del lugar;
- XXV. Visita de Verificación: La diligencia de carácter administrativo que ordena la autoridad con el objeto de comprobar mediante la revisión de documentos el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias y se realiza para revisar si una determinada acción urbana está cumpliendo con los requisitos y normas previstos;
- XXVI. Zona Intra-urbana U1: Son Zonas Urbanas, constituidas en ciudades consolidadas de más de 15,000 habitantes con acceso a empleo, así como con equipamiento urbano, educativo de nivel medio y superior; y con servicios de salud;
- XXVII. Zona de Crecimiento Urbano U2: Se constituyen por áreas contiguas a las zonas Intra-urbanas y que cuentan con la certidumbre de disponibilidad próxima de servicios educativos, de salud, de agua potable, drenaje y de equipamiento urbano, tales como vialidades y alumbrado público y que están señaladas como tales en los Programas de Desarrollo Urbano; y

XXVIII. Zona de Reserva para futuros Asentamientos Humanos U3: Son Zonas que han sido definidas en los Programas de Desarrollo Urbano, como viables para futuros asentamientos humanos, contiguas a las Zonas de Crecimiento Urbano. Esta Zona aún no cuenta con equipamiento o servicios urbanos completos, como son: acceso a drenaje, agua potable, alumbrado público, centros educativos, de salud, mercados y otros.

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

## TÍTULO SEGUNDO DE LA PLANEACIÓN URBANA

### CAPÍTULO I DEL CONTENIDO DE LOS PROGRAMAS

**Artículo 4.** Todos los proyectos de Programas, previo a su aprobación deberán contar con el Dictamen de Congruencia que emita la Secretaría, quien deberá recibir la solicitud del Dictamen con el proyecto completo y los anexos correspondientes a fin de contar con toda la información necesaria para analizar su congruencia con la normatividad vigente en la materia, incluidos otros programas y corroborar que no se contravengan sus disposiciones.

Para los Proyectos de Programas de Desarrollo Urbano Municipal, el municipio interesado deberá presentar documento que acredite que el proyecto de cuenta fue sancionado por los Ayuntamientos de los municipios colindantes.

La Secretaría contará con treinta días hábiles para emitir sus observaciones o en su caso el dictamen. Sin embargo, si la Secretaría requiere de consultar con dos a más Dependencias o Entidades de la Administración Pública, que por razón de la naturaleza de la normatividad aplicable en relación a su operación, no permita emitir las observaciones o el dictamen en el plazo señalado, éste podrá ampliarse hasta cuarenta y cinco días hábiles. En caso de no emitirlo y notificarlo personalmente dentro del citado plazo se entenderá que se considera congruente el proyecto del Programa y bastará anexar el acuse de recibo de la Secretaría para tener cumplido este requisito.

**Artículo 5.** En el caso que la Secretaría formule recomendaciones que considere procedentes, para que el proyecto de programa de que se trate sea revisado o modificado, lo hará saber al Municipio correspondiente, para que éste en un plazo no mayor a 45 días hábiles proceda a subsanar las observaciones, remitiéndolas a la Secretaría para volver analizar su congruencia.

Los Municipios que no presenten ante la Secretaría debidamente subsanadas las observaciones dentro del plazo referido en el párrafo anterior, se tendrán como no presentados, y deberán iniciar nuevamente el procedimiento que señala la Ley para la aprobación de su Programa.

**Artículo 6.** Los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial o los parciales que deriven de éstos que carezcan del Dictamen de Congruencia emitido por la Secretaría, serán nulos y no surtirán efecto legal alguno.

**Artículo 7.** El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial establecerá las políticas generales, estrategias y acciones para el desarrollo urbano y la ordenación de los asentamientos humanos en el territorio del Estado y constituirá el marco de referencia para guiar y dar congruencia a las acciones, inversiones, obras y servicios en la materia. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial contendrá, además de lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley, lo siguiente:

**I. Introducción:**

- a. Antecedentes del desarrollo urbano en el Estado;
- b. Relación funcional del Estado con el contexto urbano internacional, nacional y regional, y
- c. Marco jurídico.

**II. Diagnóstico-Pronóstico:****a. Aspectos territoriales:**

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

**b. Aspectos socio demográficos:**

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

**c. Aspectos urbanos:**

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

**III. Síntesis del diagnóstico-pronóstico:**

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

**IV. Objetivos y metas para la Entidad, las regiones y las ciudades:**

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

**V. Políticas y estrategias:**

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

**VI. Programas y corresponsabilidad sectorial:**

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

**VII. Mecanismos de instrumentación:**

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

**VIII. Síntesis ejecutiva;****IX. Anexo gráfico; y****X. Anexo técnico y Estadístico.**

**Artículo 8.** Los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de zonas conurbadas y zonas metropolitanas dentro del territorio del Estado integrarán el conjunto de políticas, estrategias y acciones para promover el desarrollo urbano ordenado en la zona de que se trate y sus áreas de influencia.

**Artículo 9.** Los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de zonas conurbadas y zonas metropolitanas dentro del territorio del Estado contendrán lo siguiente:

**I. Antecedentes:**

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

**II. Objetivos y Metas;**

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

**III. Políticas de desarrollo urbano;**

- a. Estrategia;
- b. Estrategia metropolitana y de zona conurbada en función del ordenamiento ecológico;
- c. Estrategia urbana en función del desarrollo económico; y
- d. Estrategia de desarrollo urbano.
  1. Zonificación primaria; y
  2. Área urbana actual, con usos del suelo existentes;
    - a. Identificación precisa de los polígonos o contornos de:
      1. La Zona Intra-urbana (U1);
      2. La Zona de Crecimiento Urbano (U2); y
      3. La Zona de Reserva para futuros Asentamientos humanos (U3).
    - b. Identificación de zonas de riesgo, de áreas de protección y conservación ecológica.
  3. Áreas urbanizables;
  4. Áreas de protección y conservación ecológica;
  5. Estructura urbana de la zona metropolitana y de zonas conurbadas, y

6. Modalidades de utilización del suelo.

IV. Programación y corresponsabilidad sectorial, y

V. Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación.

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

VI. Síntesis ejecutiva;

VII. Anexo gráfico; y

VIII. Anexo técnico y Estadístico.

**Artículo 10.** Los programas regionales o subregionales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, tendrán por objeto establecer las políticas, estrategias y acciones generales aplicables a una región o subregión, constituida por un conjunto de municipios del territorio estatal, que comparten características semejantes, conforme a la clasificación que al efecto establezca el programa estatal de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

**Artículo 11.** Los programas regionales o subregionales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial contendrán lo siguiente:

I. Antecedentes;

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

II. Objetivos y Metas;

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

III. Políticas de desarrollo urbano;

- a. Estrategia;
- b. Estrategia en función del ordenamiento ecológico;
- c. Estrategia urbana en función del desarrollo económico;
- d. Estrategia de desarrollo urbano;



1. Zonificación primaria;
  2. Área urbana actual, con usos del suelo existentes:
    - a. Identificación precisa de los polígonos o contornos de:
      1. La zona intra-urbana (U1);
      2. La zona de crecimiento urbano (U2); y
      3. La zona de reserva para futuros asentamientos humanos (U3).
    - b. Identificación de zonas de riesgo, de áreas de protección y conservación ecológica.
      1. Áreas urbanizables;
      2. Áreas de protección y conservación ecológica;
      3. Estructura urbana del territorio; y
      4. Modalidades de utilización del suelo.
- IV. Programación y corresponsabilidad sectorial;
- V. Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación.
- a. Mecanismos de instrumentación;
    1. Estrategia de participación ciudadana para la integración del programa, seguimiento y cumplimiento;
    2. Fuentes de ingresos tradicionales; y
    3. Fuentes de financiamiento alternativas.
  - b. Mecanismos de seguimiento del desarrollo urbano, y
  - c. Mecanismos de evaluación y retroalimentación de la planeación del territorio.
- VI. Síntesis ejecutiva;
- VII. Anexo gráfico; y
- VIII. Anexo técnico y estadístico.
- Artículo 12.** Los programas municipales de desarrollo urbano tendrán por objeto el ordenamiento y regulación de los procesos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos en el territorio del municipio.
- Dichos programas abarcarán en su ámbito espacial la totalidad del territorio municipal de que se trate, sin que este instrumento permita delimitar jurídica y administrativamente el territorio de los municipios.
- Artículo 13.** Los programas municipales de desarrollo urbano contendrán lo siguiente:
- I. Antecedentes;
    - a. Introducción;
    - b. Relación funcional del Municipio con el contexto estatal y nacional;
    - c. Fundamentación jurídica;
    - d. Delimitación del área de estudio;
    - e. Diagnóstico-pronóstico;
      1. Ámbito regional;
      2. Medio físico natural;
      3. Medio físico transformado, y
      4. Aspectos socioeconómicos.
    - f. Administración y gestión del desarrollo urbano, y
    - g. Diagnóstico-pronóstico integrado.
  - II. Normatividad;
    - a. Objetivos y metas;
      1. Objetivos generales y específicos; y
      2. Metas.

- b. Condicionantes de los niveles superiores de planeación; y
  - c. Dosificación del desarrollo urbano.
- III. Políticas y Estrategias;
- a. Políticas de desarrollo urbano (medio ambiente, actividad económica, contexto social y zonificación del territorio).
    - 1. Identificación precisa de los polígonos o contornos de:
      - a. La Zona intra-urbana (U1);
      - b. La Zona de crecimiento urbano (U2); y
      - c. La Zona de reserva para futuros asentamientos humanos (U3).
    - 2. Identificación de zonas de riesgo, de áreas de protección y conservación ecológica.
  - b. Estrategia general;
    - 1. Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico;
    - 2. Estrategia urbana en función del desarrollo económico;
    - 3. Estrategia para el desarrollo urbano (áreas urbanas, áreas de expansión urbana, áreas de protección y conservación ecológica).
- IV. Programación y corresponsabilidad sectorial; y
- V. Instrumentación, seguimiento y evaluación de las acciones.
- a. Mecanismos de instrumentación;
  - b. Estrategia de participación ciudadana para la integración del programa, seguimiento y cumplimiento;
  - c. Fuentes de ingresos tradicionales;
  - d. Fuentes de financiamiento alternativas;
  - e. Los demás que sean necesarios;
  - f. Mecanismos de seguimiento de acciones, y
  - g. Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano.
- VI. Síntesis ejecutiva;
- VII. Anexo gráfico; y
- VIII. Anexo técnico y estadístico.

**Artículo 14.** La Secretaría, a solicitud expresa y mediante convenio con las autoridades respectivas, podrá simplificar los contenidos de los programas de desarrollo urbano correspondientes, así como establecer los mecanismos de coordinación necesarios a efecto de promover la inversión pública y privada para el desarrollo de obras de infraestructura y equipamiento en dichos municipios.

**Artículo 15.** Los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de políticas, estrategias y acciones para promover el desarrollo urbano ordenado en el centro de población, así como las disposiciones y normas para ordenar y regular la zonificación, reservas, usos y destinos del suelo, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

**Artículo 16.** Los programas de desarrollo urbano de centros de población contendrán lo siguiente:

- I. Antecedentes;
  - a. Introducción;
  - b. Fundamentación jurídica;
  - c. Delimitación del área de estudio;
  - d. Diagnóstico-pronóstico;
    - 1. Ámbito subregional;
    - 2. Medio físico natural;

3. Medio físico transformado, y
4. Aspectos socioeconómicos;
- e. Administración y gestión del desarrollo urbano, y
- f. Diagnóstico-pronóstico integrado.

## II. Normatividad;

- a. Objetivos y metas;
  1. Objetivos generales y específicos, y
  2. Metas.
- b. Condicionantes de los niveles superiores de planeación, y
- c. Dosificación del desarrollo urbano.

## III. Políticas y Estrategias;

- a. Políticas de desarrollo urbano;
- b. Estrategia urbana;
  1. Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico, y
  2. Estrategia urbana en función del desarrollo económico.
- c. Estrategia de desarrollo urbano;
  1. Zonificación primaria.
    - a. Identificación precisa de los polígonos o contornos de:
      - I. La zona intra-urbana (U1);
      - II. La zona de crecimiento urbano (U2); y
      - III. La zona de reserva para futuros asentamientos humanos (u3).
    - b. identificación de zonas de Riesgo, de Áreas de protección y conservación ecológica.
- d. Políticas y Estrategias; Estructura Urbana;
  1. Estructura vial, y
  2. Zonificación secundaria.
- e. Modalidades de utilización del suelo;
- f. Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes sectores;
- g. Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la ciudad, y
- h. Etapas de desarrollo.

## IV. Programación y corresponsabilidad sectorial; y

## V. Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación;

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

## VI. Síntesis ejecutiva;

## VII. Anexo gráfico; y

## VIII. Anexo técnico y estadístico.

**Artículo 17.** Los programas parciales de desarrollo urbano tendrán por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división de la propiedad, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificaciones, la imagen urbana, en un sector territorial de un centro de población.

**Artículo 18.** Los programas parciales de desarrollo urbano contendrán, lo siguiente:

**I. Antecedentes;**

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

**II. Normatividad;**

- a. Objetivos y metas;
  1. Objetivos generales y específicos, y
  2. Metas.
- b. Condicionantes de los niveles superiores de planeación, y
- c. Dosificación del desarrollo urbano.

**III. Políticas y Estrategias;**

- a. Políticas de desarrollo urbano;
- b. Estrategia urbana;
  1. Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico, y
  2. Estrategia urbana en función del desarrollo económico.
    - a. Identificación precisa de los polígonos o contornos de:
      1. La Zona intra-urbana (U1);
      2. La Zona de crecimiento urbano (U2); y
      3. La Zona de reserva para futuros asentamientos humanos (U3).
    - b. Identificación de zonas de riesgo, de áreas de protección y conservación ecológica.
- c. Estructura urbana;
  1. Estructura vial, y
  2. Zonificación secundaria.
- d. Modalidades de utilización del suelo;
- e. Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes sectores;
- f. Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la ciudad, y
- g. Etapas de desarrollo.

**IV. Programación y corresponsabilidad sectorial, y****V. Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación.**

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

**VI. Síntesis ejecutiva;****VII. Anexo gráfico; y**

**VIII. Anexo técnico y estadístico.**

**Artículo 19.** Los programas sectoriales tendrán por objeto el conjunto de acciones dirigidas a regular los elementos y componentes que inciden en el desarrollo urbano, tales como: suelo, vivienda, vialidad, transporte, infraestructura, equipamientos, los servicios hidráulicos de agua potable, drenaje municipal y pluvial y tratamiento y re-uso de agua, protección civil y la protección al ambiente, entre otros.

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

**Artículo 20.** La información documental y gráfica que contengan los proyectos de programas o de sus modificaciones, deberá cumplir las siguientes especificaciones:

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

**Artículo 21.** Los proyectos de los programas parciales deben acompañarse de la información gráfica y documental siguiente:

- I. El plano que contenga las especificaciones de los programas vigentes aplicables a la zona que se pretende regular mediante el proyecto del programa parcial, relacionando la evaluación de los ordenamientos y normativa vigente en el texto del documento;
- II. El uso actual del suelo que contenga los usos reales de la zona de estudio, precisando los baldíos que se encuentran en la zona, así como el equipamiento existente;
- III. El plano de diagnóstico integrado, que contenga la información que muestre el estado actual de la zona correspondiente al programa parcial, así como la identificación de la problemática urbana a resolver con el proyecto que se proponga, indicando también las tendencias al crecimiento o decrecimiento urbano, los cambios urbanos manifestados desde que se aprobó el programa parcial vigente a la fecha en que se proponga el proyecto del mismo, las zonas subutilizadas y las zonas deterioradas, así como la situación que guarde el equipamiento;
- IV. Los alineamientos y derechos de vía que indicarán las restricciones, en los planos correspondientes para la zona de aplicación del programa;
- V. Los planos de la estructura urbana propuesta que contengan como mínimo:
  - a. Estructura vial; y
  - b. Los elementos estructuradores de la zona, como centros de barrio, subcentros urbanos, corredores comerciales y equipamientos que se encuentren dentro de la zona de estudio;
- VI. El plano de zonificación y la expresión territorial de las normas de ordenación que incluirá la identificación precisa de los polígonos o contornos de:
  - a. Identificación precisa de los polígonos o contornos de:
    1. La Zona intra-urbana (U1);

2. La Zona de crecimiento urbano (U2); y
  3. La Zona de reserva para futuros asentamientos humanos (U3).
- b. Identificación de zonas de riesgo, de áreas de protección y conservación ecológica.
- VII. El plano con los proyectos urbanos específicos a incluir en los programas parciales; y
- VIII. La tabla de usos del suelo en la que se especifique los usos permitidos y prohibidos para las diversas zonas.
- IX. Polígonos de actuación.

## CAPÍTULO II

### DE LA ACTUALIZACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL SISTEMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

**Artículo 22.** Los programas de desarrollo urbano vigentes se difundirán a través del sistema de información y evaluación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Estado de Hidalgo. Los programas se evaluarán de manera constante de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 de la ley.

**Artículo 23.** Cumplidas las formalidades que señala el artículo 16 de la ley, el Municipio remitirá los programas municipales, de centros de población y parciales aprobados a la Secretaría, para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cubriendo previamente los derechos que señala la Ley de Hacienda para el Estado de Hidalgo, para esos efectos.

**Artículo 24.** Cuando los municipios soliciten a la Secretaría asistencia técnica, supervisión o la elaboración de sus programas municipales, de centros de población, parciales y sectoriales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, deberán cubrir los derechos que establezca la Ley de Hacienda para el Estado de Hidalgo.

**Artículo 25.** A partir de la fecha de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de un programa municipal de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, la autoridad municipal previo acuerdo de la Secretaría, podrá expedir licencias o autorizaciones de urbanización, fraccionamiento, subdivisión, construcción, reconstrucción ampliación o cualquier otra acción urbana considerada en su ámbito de competencia.

No obstante lo anterior, las solicitudes relativas para las acciones urbanas de impacto social que se establecen en el artículo 139 de la ley, deberán ser remitidas a la Secretaría junto con el estudio de impacto urbano y vial, para que ésta emita el dictamen correspondiente, así como la constancia de viabilidad. En el caso de que éstos resulten favorables, la Secretaría expedirá la licencia o autorización, según el caso.

**Artículo 26.** El Gobierno del Estado y los municipios utilizarán el Periódico Oficial del Estado y el Internet así como cualquier otro medio masivo que consideren pertinente para difundir los planes y programas de desarrollo urbano a más tardar durante los siete días hábiles posteriores a la fecha de su aprobación.

**Artículo 27.** La evaluación de los programas de desarrollo urbano comprenderá el análisis y juicio crítico del cumplimiento y avance del programa de que se trate, respecto a:

- I. Los objetivos y metas planteadas;
  - II. Las políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de zonificación y aprovechamiento del suelo;
  - III. La observancia de las disposiciones para las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
  - IV. Las estrategias en materia de infraestructura y equipamiento en los escenarios que señale el respectivo plan;
- y

- V. La ejecución de los proyectos estratégicos, así como la realización de los programas y acciones señaladas a corto plazo.

La Secretaría efectuará por lo menos cada tres años, la revisión de los elementos referidos en las fracciones anteriores, mismos que integran los programas de desarrollo urbano, de cuyo resultado determinará si persisten o si se debe iniciar el proceso de modificación a los mismos, y en su caso, la elaboración de nuevos programas.

Los resultados de la evaluación de todos los programas que integran el Sistema Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de los Distritos Judiciales correspondientes en el Estado de Hidalgo.

**Artículo 28.** Para los efectos del artículo 12, párrafo cuarto de la ley, cuando una autoridad estatal o municipal considere que el cumplimiento de un programa de desarrollo es de imposible ejecución, se podrá denunciar públicamente por las razones técnicas siguientes:

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

Lo hará del conocimiento de la Secretaría, la que analizará la denuncia y sus motivos, así como los alcances de las disposiciones programáticas denunciadas.

La Secretaría, en un término no mayor de 30 días hábiles emitirá un dictamen debidamente fundado y motivado en el que determinará si la imposibilidad está fundada, en cuyo caso procederá a hacer la propuesta de modificación al programa de que se trate, o en su defecto, podrá determinar cómo injustificada la denuncia, señalando los alcances que deberá cumplir la autoridad denunciante y el término en que deberá ejecutarlos.

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

**Artículo 29.** La Secretaría podrá autorizar la simplificación del contenido de los programas municipales de: desarrollo urbano, de los centros de población, los parciales y sectoriales, que establece el artículo 10 de la ley, para aquellos municipios que por sus condiciones socioeconómicas, características y dimensiones, no puedan realizarlos en forma íntegra como lo determinan los artículos 13, 16 y 18 del presente Reglamento, en todo caso deberán contar con los siguientes elementos:

- I. Determinar las políticas de desarrollo urbano, relativas a medio ambiente, actividad económica, contexto social y zonificación del territorio; y
- II. La estrategia para el desarrollo urbano señalando áreas urbanas, áreas de expansión urbana, áreas de protección y conservación ecológica, así como el establecimiento en dichas áreas de los usos y destinos de suelo.

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

**Artículo 30.** De conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la ley, cuando se presente un fenómeno de conurbación o metropolización dentro del territorio del Estado, la Secretaría formulará el proyecto de declaratoria correspondiente que deberá estar debidamente fundado y motivado en los razonamientos técnicos que acrediten la existencia de la conurbación o metropolización.

El proyecto de declaratoria será sometido a la consideración del Ejecutivo del Estado, quien en su caso, ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

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

**Artículo 31.** Los objetivos específicos de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de zonas conurbadas o metropolitanas, deberán considerar, entre otros:

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

**Artículo 32.** En los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, además de definir las políticas e instrumentos para el ordenamiento, reestructuración, localización, mejoramiento y crecimiento de la infraestructura y los equipamientos en la zona conurbada o metropolitana y su área de influencia, incluirán:

- I. Identificación precisa de los contornos de:
  - a. La Zona intra-urbana U1;
  - b. La Zona de crecimiento urbano U2; y
  - c. La Zona de reserva para futuros asentamientos humanos U3.
- II. Identificación de zonas de riesgo, de áreas de protección y conservación ecológica.

**Artículo 33.** Para la ejecución y cumplimiento de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de zonas conurbadas o metropolitanas, los municipios involucrados, con la participación del Gobierno del Estado, deberán celebrar convenios de coordinación que contengan como mínimo:

- I. Definir la cartera de acciones y proyectos integrales y de largo plazo de interés conurbado o metropolitano, como instrumentos de cumplimiento del programa y sus fuentes de financiamiento;
- II. Programar la ejecución y operación de obras de infraestructura y equipamiento y la administración de servicios públicos de nivel conurbado metropolitano que afectan o comprenden sus distintas jurisdicciones territoriales;



- III. Describir las acciones, inversiones, obras y servicios que el Gobierno del Estado y los municipios se comprometen a realizar, en el corto, mediano y largo plazo, para el cumplimiento y ejecución del programa;
- IV. Integrar los compromisos recíprocos para obtener una política de suelo y reservas territoriales dentro de la zona metropolitana para los distintos usos y, particularmente, para asegurar la disposición de los derechos de vía de infraestructuras, el suelo para los asentamientos humanos de muy bajo ingreso, para la protección del ambiente y para espacio público en su territorio;
- V. Constituir los mecanismos y criterios para homologar las regulaciones y normatividad urbana;
- VI. Formar los programas de movilidad, vialidad y transporte público;
- VII. Integrar los sistemas de información geográfica y los sistemas de indicadores; y
- VIII. Complementar los mecanismos de seguimiento, control y evaluación.

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

**Artículo 34.** Los observatorios urbanos a que se refiere la ley podrán adoptar la naturaleza jurídica que mejor se adapte a sus fines, sujetándose en todo caso a las disposiciones jurídicas aplicables. Tratándose de entidades públicas estarán sujetas a las disposiciones aplicables en la materia, así como a las reglas programático presupuestales respectivas.

**Artículo 35.** Los observatorios urbanos tendrán los siguientes objetivos:

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

- IX. Integrarse al sistema de observatorios urbanos locales, nacionales, regionales y globales, establecidos por el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.

**Artículo 36.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 41 de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano se integrará de la manera que cada Municipio determine.

**Artículo 37.** El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano sesionará cuando menos una vez al mes, pero podrá hacerlo en cualquier momento de requerirse el trato urgente de algún tema.

**Artículo 38.** Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano deberán coordinarse y trabajar de manera conjunta con el Consejo de Planeación para el Desarrollo del Estado de Hidalgo, con la Secretaría, así como con las comisiones metropolitanas de las que pudieran formar parte.

### TÍTULO TERCERO RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANA

#### CAPÍTULO I DE LAS REGULACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

**Artículo 39.** Las excepciones a que hace referencia el artículo 55 de la ley, permitidas en las áreas de suelo no urbanizable dentro de los Centros de Población establecidas en los Programas de desarrollo Urbano serán las siguientes:

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

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

**Artículo 40.** Las áreas ubicadas fuera de los límites de los centros de población con usos no urbanos y que no se trate de las clasificadas como no urbanizables, observarán las normas siguientes:

- I. Se permitirá la instalación de depósitos de combustible y de industrias de alto riesgo, en los términos que indique el respectivo dictamen de impacto urbano y ambiental, debiéndose prever un área de amortiguamiento como parte integral del predio en la que no se permitirá ningún tipo de construcción;

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

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

## **CAPÍTULO II DE LOS CONVENIOS Y ACUERDOS EN MATERIA DE RESERVAS TERRITORIALES**

**Artículo 41.** Los predios ubicados dentro del perímetro de un programa de desarrollo urbano, identificados como zona intra urbana U1; zona de crecimiento urbano U2; y zona de reserva para futuros asentamientos humanos U3, serán promovidos de manera prioritaria para su ocupación de acuerdo con los usos y plazos establecidos en el programa correspondiente.

Los contenidos y reglas básicas a que se sujetarán los acuerdos de coordinación con los municipios y las entidades y dependencias federales y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en materia de reservas territoriales, serán los siguientes:

- I. Los requerimientos e incorporaciones de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano para sus distintos usos, conforme a lo previsto en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigentes o que se elaboren para tal fin;
- II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. Las acciones e inversiones a que se comprometan los gobiernos federal, del Estado y de los municipios y, en su caso, los sectores social y privado;
- IV. El ejercicio del derecho de preferencia para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de reserva para el crecimiento urbano señaladas en los programas correspondientes;

- V. Los criterios, mecanismos e instrumentos financieros para la adquisición, aprovechamiento, dotación de infraestructura y equipamiento para la transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda; y
- VI. Las medidas y estímulos que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS LINEAMIENTOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS**

**Artículo 42.** Los asentamientos humanos irregulares existentes podrán ser regularizados e incorporados formalmente a los centros de población, sujetos al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

- I. Serán delimitados para evitar su crecimiento y determinado su padrón de ocupación;
- II. La regularización de estos asentamientos se sujetará a las zonas establecidas en los programas, así como atendiendo el crecimiento de la mancha urbana; y
- III. Se promoverá su regularización como fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva a través del organismo público competente cumpliendo con las disposiciones de la Ley y este Reglamento, mediante la implementación de programas de mejoramiento urbano integral.

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

**Artículo 43.** La regularización de los asentamientos humanos en el territorio del Estado se sujetará a las siguientes normas:

- I. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes habiten un predio en el que se encuentre una edificación mínima con un área habitable con uso permanente del posesionario y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión; y
- II. La superficie a regularizar por beneficiario no podrá exceder de 125 metros cuadrados.

**Artículo 44.** Los programas de mejoramiento urbano integral que se formulen y ejecuten para el asentamiento a regularizar, deberán sujetarse a un proyecto de diseño urbano que atienda los siguientes lineamientos:

- I. Suscripción de un convenio de coordinación y concertación entre ejidatarios, poseesionarios y gobiernos estatal y municipal y dependencias u organismos del gobierno federal involucradas; dicho convenio consignará las reglas generales de operación del programa de mejoramiento urbano integrado y los derechos y obligaciones de las partes, las acciones a realizar, sus costos aproximados y formas de pago;
- II. Elaboración de un proyecto de diseño urbano que atienda las necesidades priorizando un enfoque sustentable y sostenible;
- III. Gestión ante las autoridades agrarias para la adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales, cuando se trate de tierras sujetas al régimen agrario;
- IV. Establecer esquemas de corresponsabilidad y porcentaje de cooperación;
- V. Titulación de lotes a los poseesionarios, con cláusula de reserva de dominio, entre tanto no se recuperen las contraprestaciones pactadas; y

- VI. Dotación de los servicios básicos y recuperación de las erogaciones, conforme al plan financiero que se determine aplicar.

#### **CAPÍTULO IV DE LA COMISIÓN ESTATAL PARA LA ATENCIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES**

**Artículo 45.** Se crea la Comisión Estatal para la Atención de Asentamientos Humanos Irregulares como un órgano de consulta que estará integrado por un representante de cada una de las siguientes Dependencias, Entidades y Unidades Administrativas:

- I. La Secretaría de Gobierno;
- II. La Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, cuyo representante se desempeñará como Presidente de la Comisión;
- III. La Comisión Estatal de Vivienda;
- IV. El Instituto Catastral del Estado;
- V. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y
- VI. El Municipio o Municipios en el que se vaya a realizar el proyecto de regularización.

Los titulares de las Dependencias, Entidades y Unidades Administrativas a que se refiere este artículo estarán obligados a designar sus representantes para la Comisión de nivel de Director o su equivalente. Sus representantes estarán facultados para tomar acuerdos vinculantes para las Dependencias, Entidades y Unidades Administrativas de las que provengan.

**Artículo 46.** La Comisión Estatal para la Atención de Asentamientos Humanos Irregulares contará con un Secretario Técnico para la regularización de su funcionamiento y se designará al Director General de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 47.** Los miembros de la Comisión Estatal para la Atención de Asentamientos Humanos Irregulares tendrán voz y voto para determinar el consenso de su criterio. Los invitados sólo contarán con voz.

La Comisión para la Atención de Asentamientos Humanos Irregulares deberá sesionar previa convocatoria del Presidente cuando menos una vez cada dos meses, efectuando como mínimo cuatro sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que sean necesarias, cuando lo soliciten el Presidente o la mayoría de sus miembros. Las sesiones serán válidas con la asistencia del Presidente y como mínimo la mitad más uno del número total de los miembros de la Comisión.

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

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

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

**Artículo 48.** El Presidente tendrá las siguientes facultades:

- I. Presidir las sesiones de la Comisión y hacer cumplir sus acuerdos;

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

**Artículo 49.** El Secretario Técnico tendrá las facultades siguientes:

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

## **CAPÍTULO V DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO A QUE SE SUJETARÁN LOS POLÍGONOS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

**Artículo 50.** En las áreas urbanas o urbanizables y de reserva para el crecimiento urbano, podrán determinarse áreas o zonas en las cuales podrán aplicarse proyectos de acción urbana para el crecimiento ordenado y sostenible del Estado.

La Secretaría, en coordinación con el municipio respectivo y con los sectores social y privado, acordará la delimitación, en su caso, de polígonos de actuación, para la ejecución de proyectos en las siguientes áreas:

- I. En las de crecimiento consideradas como de reserva en los programas vigentes y que garanticen una correcta incorporación de las mismas como suelo urbanizado Zona U1;
- II. Las que corresponden a zonas que tienen terrenos sin construir, ubicados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo proyectos de impacto urbano, apoyándose en programas de fomento social, económico y para la vivienda, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios zona U2;
- III. En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad zona U1;
- IV. En aquellas factibles de regeneración urbana, que cuentan con infraestructura vial y de transporte, y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por

vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y para evitar impactos ecológicos negativos zona U1;

- V. En las de conservación patrimonial que tienen valores históricos, arqueológicos y culturales, así como en las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores zona U1;
- VI. En aquellas susceptibles de rescate cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los programas establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas zona U2 y U3;
- VII. En extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellas actividades que sean compatibles con la función de preservación natural zona U2 y U3; y
- VIII. En todas aquellas que por sus características propicien o conjuguen los esfuerzos de los propietarios de predios para el desarrollo urbano zona U2.

Los polígonos de actuación proceden aun cuando no estén integrados a los programas de desarrollo urbano y los que deriven de los mismos, debiendo atender de manera prioritaria el desarrollo sustentable y sostenible; se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo y de este Reglamento.

Para la ejecución del proyecto urbanístico dentro de los polígonos de actuación, la autoridad municipal o estatal, según corresponda, promoverá e inducirá la integración de la superficie requerida ante propietarios e inversionistas.

Se consideran dentro de los polígonos de actuación los Desarrollos Urbanos Certificados.

**Artículo 51.** Los desarrollos urbanos certificados son aquellos desarrollos que fomentan el desarrollo urbano integral sustentable a través de un crecimiento ordenado de las ciudades, que contribuyen al ordenamiento territorial de los estados y municipios y promueven un desarrollo urbano más ordenado, denso, justo y sustentable, aprovechando el suelo y la verticalidad, generando vivienda con infraestructura, servicios, equipamiento, comercio, educación, salud, industria, esparcimiento y transporte suficiente, para constituir el desarrollo de proyectos económicos estratégicos en los que participan los gobiernos federal, estatal y municipal, desarrolladores y propietarios de tierra y se integran a los centros urbanos existentes.

**Artículo 52.** La propuesta de fundación de desarrollos urbanos certificados se deberá 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 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. El visto bueno de la Comisión Nacional del Agua o la entidad estatal correspondiente para el suministro de agua potable;

- IV. El proyecto de drenaje, alcantarillado y tratamiento de agua;
- V. El trazado de las vías públicas, vehiculares y peatonales;
- VI. Las previsiones de transporte público masivo entre el nuevo asentamiento y el centro de población donde se ubicará o con el centro de población más cercano;
- VII. La localización y superficie de los predios destinados a 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
- XIII. Las autorizaciones necesarias de las dependencias federales, estatales y municipales que resulten procedentes.

**Artículo 53.** La Secretaría evaluará los requisitos mencionados en el artículo que antecede y en su caso, hará las correcciones o ajustes que se consideren procedentes, para poder llevar a cabo la autorización del desarrollo urbano certificado.

## **CAPÍTULO VI DE LOS LINEAMIENTOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE AGENCIAS DESARROLLADORAS**

**Artículo 54.** La Secretaría podrá acordar la constitución de agencias desarrolladoras, de oficio o a petición de un municipio o tercero interesado, para la instrumentación de proyectos urbanos o inmobiliarios de interés y beneficio público, así como para la prestación de servicios, construcción u operación de infraestructura urbana.

**Artículo 55.** Los interesados en la constitución de una agencia desarrolladora deberán integrar una solicitud que se someterá a la consideración de la Secretaría, que estará conformada por lo siguiente:

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



VI. Proponer los mecanismos de financiamiento a través de los cuales se desarrollará el proyecto o se prestarán los servicios de que se trate.

**Artículo 56.** Recibida la solicitud debidamente integrada, la Secretaría analizará su contenido y dictaminará, según sea el caso, la procedencia de la solicitud, su corrección, ajuste o precisión, o su improcedencia debidamente justificada, en un plazo de cuarenta días hábiles a partir de que la solicitud sea ingresada con todos los requisitos a que se refiere el artículo anterior. El dictamen será notificado personalmente al interesado mediante comparecencia personal en las oficinas de la Secretaría.

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

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

**Artículo 57.** Recibida la notificación de los dictámenes procedentes, el interesado podrá acudir con el fedatario público o la institución fiduciaria para la constitución de la agencia desarrolladora de que se trate.

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

## **CAPÍTULO VII DE LOS PROGRAMAS DE FOMENTO URBANO**

**Artículo 58.** La Secretaría podrá acordar la constitución de programas de fomento urbano para mejoramiento y conservación en la zona U1; promover acciones de fundación y crecimiento, en la zona U2 y U3 de acuerdo con él o los municipios involucrados.

**Artículo 59.** Los interesados podrán solicitar a la Secretaría y al Municipio, la constitución de un plan maestro, para lo cual, deberán integrar un expediente que contenga todos planes y obras programadas para la realización de un proyecto; presentando un panorama global partiendo del estudio y análisis de la estructura urbana y población; dando direcciones, lineamientos así como márgenes de maniobra, integrando una propuesta espacial de diseño que responda la situación económica, social, cultural y geográfica del sitio, así como la propuesta normativa, gestión y vigencia del plan en comento.

**Artículo 60.** La Secretaría resolverá en un término de treinta días hábiles sobre la procedencia de la constitución del plan maestro, previa opinión favorable del o los municipios involucrados. Cuando así lo requiera, solicitará las opiniones a las dependencias competentes sobre las condiciones y medidas propuestas, particularmente cuando se trate de estímulos fiscales.

## **TÍTULO CUARTO RÉGIMEN DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO**

### **CAPÍTULO I DE LOS USOS Y ACTIVIDADES DE IMPACTO SOCIAL**

**Artículo 61.** Para efecto de lo señalado en la fracción X del artículo 139 de la ley, se consideran acciones urbanas que generan impacto social en su entorno inmediato las siguientes:

- I. Cabarets o centros nocturnos;
- II. Cervecerías, pulquerías, bares o cantinas;

- III. Discotecas, salones de baile o peñas;
- IV. Establecimientos de hospedaje de más de 30 habitaciones;
- V. Restaurantes para más de 100 comensales;
- VI. Salas de cine, teatros y auditorios;
- VII. Salones de fiestas;
- VIII. Salones de usos múltiples, independientemente de su denominación o uso, con una capacidad para más de 50 personas, siempre que no forme parte como instalación complementaria, de otro proyecto sujeto a evaluación de impacto urbano;
- IX. Templos, iglesias y salones destinados a actividades religiosas;
- X. Cementerios; y
- XI. Demás análogas que por su ubicación, actividad, usos, colindancias y dimensiones determine la Secretaría.

La solicitud de la constancia de viabilidad y el estudio de impacto urbano-vial se presentarán ante la Secretaría, quien deberá emitir el dictamen correspondiente.

**Artículo 62.** El interesado en desarrollar un cementerio deberá observar lo siguiente:

- I. Cumplir con las disposiciones en materia de salud pública;
- II. Destinar áreas que quedarán destinadas permanentemente a:
  - a. Vías internas para vehículos y andadores peatonales;
  - b. Estacionamiento de vehículos;
  - c. Franjas de separación entre fosas;
  - d. Servicios generales; y
  - e. Franja perimetral libre de fosas, que puede ser vía vehicular, peatonal o área verde.
- III. Instalar, en forma adecuada a los fines del cementerio, los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado, así como la pavimentación de las vías internas de circulación de peatones, vehículos y áreas de estacionamiento, dando cumplimiento a lo establecido en este Reglamento respecto a la instalación y sistemas de manejo óptimo y sustentable del agua y la energía eléctrica, así como la forestación y reforestación dentro del predio;
- IV. Instalar servicios sanitarios para uso del público;
- V. Arbolar la franja perimetral y las vías internas de vehículos en su caso;
- VI. Mantener en buen estado los servicios, instalaciones y elementos generales del cementerio; y
- VII. Especificar, en cualquier tipo de cementerio, el número de lotes disponibles para las inhumaciones, la localización de las mismas así como en su caso, la ubicación de crematorios y obras complementarias, dando cumplimiento a la normatividad en materia de contaminación del aire de la entidad o en su defecto la federal.

No serán susceptibles de transmitirse a los particulares en propiedad o posesión, las áreas a que se refiere la fracción II de este artículo.

## CAPÍTULO II DE LA CLASIFICACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS

**Artículo 63.** Se establece la siguiente clasificación de las vías públicas:

- I. Vías públicas para transporte motorizado: Se entienden como todas aquellas sobre las cuales circulan vehículos de motor, impulsados con energía eléctrica, combustibles fósiles, híbridos o de cualquier otro tipo y que desarrollen velocidades superiores a los 10 Kilómetros por hora.
  - a. Vías principales: carreteras, autopistas y libramientos, se sujetarán a la normatividad de la dependencia de la cual emana su jurisdicción;
  - b. Vías primarias: son aquellas que sirven al desplazamiento de bienes o personas dentro de una zona urbana y se denominan bulevares y/o avenidas y se caracterizan por ofrecer o tender hacia flujos continuos de desplazamiento y acceso, ofertan servicios de flujo discontinuo y sirven a flujos de mediano a largo itinerario, deberán tener una sección mínima de 23.00 metros que incluye dos aceras de 3.00 metros cada una y camellón central de 3.00 metros;
  - c. Vías secundarias: Son vías que sirven de enlace y conducción de las vías locales a las primarias y principales, se caracterizan por operar con flujos discontinuos, sirven a recorridos de mediano a corto itinerario y privilegian la función de acceso. Tendrán una sección vial mínima de 12.00 metros con dos aceras de 2.00 metros cada una y arroyo de 8.00 metros;
  - d. Vías locales: Son aquellas que sirven a recorridos de corta longitud y en las que priva la función de acceso sobre la de desplazamiento. Tendrán una sección de 10 metros con un arroyo de 7 metros como mínimo, con 2 aceras de 1.50 metros de anchura;
  - e. Vías locales con retorno: son aquellas con una sola vía de acceso y salida, con un retorno al final de la calle, la longitud máxima de este tipo de vialidad será de 150.00 metros y su sección mínima permitida será de 9.00 metros con 7.00 metros de arroyo y dos banquetas de 1.00 metros cada una, estas vías se podrán conformar en circuitos, permitiendo el desplazamiento de vehículos en un solo sentido y estacionamiento en el otro; y
  - f. Vías exclusivas para transporte público masivo: Aquellos que de manera aislada o inserta en las vialidades de uso general, se destinan exclusivamente para vehículos de transporte masivo de alta capacidad. Estos carriles no podrán ser utilizados por ningún otro vehículo
- II. Vías públicas para transporte no motorizado: Son aquellas sobre las que se desplazan personas o vehículos impulsados por la misma tracción física de las personas. Las características de las mismas serán las siguientes:
  - a. Los andadores peatonales tendrán una sección vial de 2.00 metros como mínimo; y
  - b. Ciclopistas: Son aquellas destinadas de manera exclusiva al tránsito de bicicletas y vehículos no motorizados similares. Tendrán un ancho de rodamiento mínimo de 2 metros.

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

**Artículo 64.** Para la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas no previstas en los respectivos programas de desarrollo urbano, como también para los centros de población que carezcan de estos, será necesaria la formulación y aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano que contemple, además de los derechos de vía, y las secciones viales, la obra en cuestión y los efectos y consecuencias que tenga en su zona de influencia.

En caso que afecte, incorpore, permita o facilite la incorporación de zonas al desarrollo urbano o la apertura de nuevas a lo largo de los trayectos, estas se incorporarán para su regulación urbana en el programa parcial de

desarrollo urbano, considerando a estas vías como corredores. Para ello se definirán derechos de vía con las dimensiones y superficies suficientes para el transporte público, incluyendo carriles confinados, áreas de paraderos y estaciones; y para evitar ocupaciones y conurbaciones indeseables. Igualmente, las autoridades estatales y municipales, proveerán lo necesario para calcular y recuperar una parte de la plusvalía generada por la incorporación de suelo al desarrollo urbano, de acuerdo con la legislación aplicable.

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

**Artículo 65.** Las áreas de donación a que se refiere el artículo 156, fracción VI de la ley, son las áreas a donar por los fraccionadores, desarrolladores, promotores y propietarios en favor del Estado o Municipio, según el tipo de acción urbana de que se trate, y la superficie a donar será determinada de acuerdo a la clasificación de fraccionamiento en que se autorice.

**Artículo 66.** El suelo que será donado como área municipal o estatal, deberá cumplir las siguientes características:

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

**Artículo 67.** Quienes lleven a cabo acciones urbanas en los términos de la ley y este Reglamento, estarán obligados a ceder a título gratuito al Estado o Municipio correspondiente las superficies de suelo que señala el presente ordenamiento, con las características de forma geométrica y localización mencionadas en el artículo anterior, las cuales se destinarán a destinos del suelo, equipamientos públicos y demás obras de beneficio social, conforme a los criterios establecidos en la clasificación de fraccionamientos en este Reglamento.

**Artículo 68.** El área de donación establecida en los planos y resoluciones de autorización de fraccionamientos o subdivisiones, formará parte de los bienes inmuebles del Estado o Municipio, desde el momento en que se protocolice dicha autorización, mediante el número de registro o folio otorgado por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial en el que se encuentre el desarrollo habitacional, siendo dichos bienes inmuebles imprescriptibles e inembargables.

En todo caso, el desarrollador está obligado a otorgar y firmar la escritura pública correspondiente en un plazo no mayor a 60 días naturales posteriores al registro de la autorización del fraccionamiento que corresponda. En caso de no hacerlo, la Secretaría requerirá al desarrollador para que acuda a firmar y otorgar escritura ante Notario Público sobre el área de donación a que está obligado y, de no hacerlo, en su rebeldía firmará ante dicho fedatario el Titular de la Secretaría.

### **CAPÍTULO IV DE LOS REQUISITOS PARA LAS ACCIONES URBANAS**

**Artículo 69.** Para poder llevar a cabo el trámite de alguna de las acciones urbanas que la Secretaría y los municipios que cuenten con su programa de desarrollo urbano en términos del artículo 25 de este Reglamento emitan en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, los interesados deberán integrar a su solicitud los siguientes documentos:

#### **I. Para la obtención de constancia de uso de suelo:**

- a. Solicitud por escrito;
- b. Copia de la acreditación de la propiedad debidamente inscrita en el Registro Público.
- c. Croquis de localización de predio o predios con geo-referencia UTM;
- d. Copia de identificación oficial del propietario, R.F.C. domicilio fiscal y CURP, en caso de ser persona moral integrar acta constitutiva de la empresa, copia del poder notarial y copia de identificación oficial del solicitante o representante legal; y
- e. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

La constancia de uso de suelo solamente acredita el uso predominante establecido en un programa de desarrollo urbano.

## **II. Para la licencia de uso de suelo:**

### **a. Si cuenta con constancia de uso de suelo:**

1. Solicitud por escrito;
2. Constancia de uso de suelo;
3. Copia fotostática de pago actualizado del impuesto predial;
4. Anteproyecto arquitectónico y memoria descriptiva en formato digital e impreso;
5. Factibilidades con no más de 6 meses de vigencia de introducción de servicios (agua potable, drenaje sanitario y pluvial y energía eléctrica) emitidas por las dependencias correspondientes; y
6. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

### **b. Si no cuenta con constancia de uso de suelo:**

1. Solicitud por escrito;
2. Copia de la acreditación de la propiedad debidamente inscrita en el Registro Público;
3. Croquis de localización de predio o predios con geo-referencia UTM;
4. Copia de identificación oficial del propietario, R.F.C. domicilio fiscal y CURP, en caso de ser persona moral integrar acta constitutiva de la empresa, copia del poder notarial y copia de identificación oficial del solicitante o representante legal;
5. Copia fotostática de pago actualizado del impuesto predial;
6. Anteproyecto arquitectónico y memoria descriptiva en formato digital e impreso;
7. Factibilidades con no más de 6 meses de vigencia de introducción de servicios (agua potable, drenaje sanitario y pluvial y energía eléctrica) emitidas por las dependencias correspondientes; y
8. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

La licencia de uso de suelo autoriza el uso o destino de un predio, estableciendo las condiciones de aprovechamiento de conformidad con los programas, legislación y disposiciones administrativas aplicables en materia de desarrollo urbano.

## **III. Para la realización de una acción urbana que requiera de la fusión de predios:**

- a. Solicitud por escrito;
- b. Copia de la acreditación de la propiedad debidamente inscrita en el Registro Público;
- c. Copia de identificación oficial del propietario, R.F.C. domicilio fiscal y CURP, en caso de ser persona moral integrar acta constitutiva de la empresa, copia del poder notarial y copia de identificación oficial del solicitante o representante legal;
- d. Copia fotostática de pago actualizado del impuesto predial;
- e. Copia del anteproyecto de la fusión con cuadro de áreas y memoria descriptiva en formato digital e impreso; y
- f. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

## **IV. Para la realización de una acción urbana que requiera de la subdivisión de predios:**

- a. Solicitud por escrito;
- b. Licencia de uso de suelo vigente;

- c. 2 originales del proyecto de subdivisión y memoria descriptiva en formato digital e impreso, conteniendo; planos de localización del terreno referido a la localidad doblados en tamaño carta, levantamiento topográfico del predio, poligonal, colindancias, ángulos internos, curvas de nivel y superficie, así como proyecto de la subdivisión con cuadro de áreas; y
- d. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

#### **V. Para la autorización de fraccionamiento:**

- a. Solicitud por escrito;
- b. Licencia de uso de suelo vigente;
- c. Pago de derechos de los servicios (agua potable, drenaje sanitario y pluvial y energía eléctrica) emitidas por las dependencias correspondientes;
- d. Proyecto de lotificación impreso y digital, conteniendo:
  1. Levantamiento topográfico del predio, conteniendo poligonal, colindancias, ángulos internos, curvas de nivel y superficie;
  2. Proyecto del fraccionamiento conteniendo cuadro de uso del suelo; con nomenclaturas y superficies, indicando vialidades, áreas verdes, lotes y áreas de donación;
  3. Proyecto de la red de agua potable y cálculo hidráulico, validado por la dependencia correspondiente;
  4. Proyecto de la red de drenaje y cálculo sanitario, validado por la dependencia correspondiente;
  5. Proyecto de drenaje pluvial y cálculo hidráulico, validado por la dependencia correspondiente;
  6. Proyecto de la red de energía eléctrica y cálculo eléctrico, validado por la dependencia correspondiente;
  7. Plano de infraestructura donde se establezcan las obras de cabeza a habilitar por el desarrollador; y
  8. Original de la memoria descriptiva del proyecto con especificaciones, describiendo la fuente de abastecimiento de agua potable y sitio de descarga de drenaje.
- e. Calendario y presupuesto actualizado de las obras de urbanización;
- f. Avalúo catastral en su caso;
- g. Factibilidad de riesgos emitida por la Subsecretaría de Protección Civil y Gestión de Riesgos del Gobierno del Estado;
- h. Dictamen de impacto vial y urbano para proyectos de más de 50 viviendas, emitido por la Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial;
- i. Evaluación del impacto ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Hidalgo;
- j. Constancia de viabilidad en su caso; y
- k. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

#### **VI. Para la autorización de relotificación:**

- a. Solicitud por escrito;
- b. Copia del recibo de pago de la primera autorización del Fraccionamiento;
- c. Copia del plano autorizado y de la resolución de lotificación;
- d. Copia de la escritura de protocolización de fraccionamiento;
- e. Copia de la escritura del área de donación;
- f. Documentos que den cumplimiento a las condicionantes y obligaciones establecidas en la autorización inicial del fraccionamiento o subdivisión;
- g. Dos juegos de planos del proyecto de relotificación, especificando cuadro de usos anterior y cuadro de usos de relotificación; y
- h. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

#### **VII. Para las prórrogas de vigencia de licencias de fraccionamiento:**

- I. Solicitud por escrito, en el que manifieste el motivo de la solicitud de prórroga;
- II. Copia del recibo de pago de la primera autorización.
- III. Copia del documento del cual solicita la prórroga.

- IV. Documentos que den cumplimiento a las condicionantes y obligaciones establecidas en la autorización inicial;
- V. Calendario y presupuesto de obras faltantes; y
- VI. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

**VIII.** Para la autorización de realización de un fraccionamiento bajo el régimen de propiedad en condominio, además de los requisitos para la licencia de fraccionamiento:

- a. Solicitud por escrito;
- b. Copia del comprobante de pago actualizado del impuesto predial.
- c. Copia del comprobante de pago actualizado del agua potable.
- d. Dos copias de los planos arquitectónicos y/o de lotificación, con desglose de áreas privativas y comunes, en medio impreso y digital.
- e. Memoria descriptiva del proyecto.
- f. Dos juegos del proyecto de reglamento interno de condominio del inmueble.
- g. Libro de actas para su autorización por esta Secretaría.
- h. Fotografías del inmueble.
- i. Copia de la escritura de protocolización de fraccionamiento; y
- j. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

Para la constitución de régimen de propiedad en condominio en bienes inmuebles cuyo destino no sea un fraccionamiento:

- a. Solicitud por escrito;
- b. Copia del comprobante de pago actualizado del impuesto predial.
- c. Copia del comprobante de pago actualizado del agua potable.
- d. Dos copias de los planos arquitectónicos y/o de lotificación, con desglose de áreas privativas y comunes, en medio impreso y digital.
- e. Memoria descriptiva del proyecto.
- f. Dos juegos del proyecto de reglamento interno de condominio del inmueble.
- g. Libro de actas para su autorización por esta Secretaría.
- h. Fotografías del inmueble.
- i. Copia de licencia de construcción y planos autorizados por la presidencia municipal; y
- j. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

**IX.** Para la autorización para protocolización de licencias de fraccionamientos y/o subdivisiones:

- a. Solicitud por escrito;
- b. Certificado de libertad de gravamen.
- c. Copia de la acreditación de la propiedad debidamente inscrita en el Registro Público.
- d. Croquis de localización del predio.
- e. Copia de la autorización de fraccionamiento o subdivisión, plano autorizado y licencia de urbanización emitida por el municipio, en medio impreso y digital; y
- f. Factibilidad de servicios (agua potable, drenaje sanitario y pluvial) y energía eléctrica, emitidas por los organismos operadores correspondientes.

**X.** Para la autorización de venta de lotes:

- a. Solicitud por escrito;
- b. Copia de la autorización de fraccionamiento o subdivisión, plano autorizado y licencia de urbanización emitida por el municipio, en medio impreso y digital.
- c. Copia de la escritura de protocolización del fraccionamiento.
- d. Copias de pago de derechos de servicios y planos autorizados por las dependencias correspondientes.
- e. Fotografías del desarrollo como constancia haber cumplido con los requerimientos de urbanización.
- f. Oficio de terminación de obra.
- g. Procedimiento de entrega recepción al municipio.

- h. Garantía hipotecaria o fianza para el cumplimiento de sus obligaciones; y
- i. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

**XI. Para la constancia de viabilidad:**

- a. Solicitud por escrito;
- b. Copia de la acreditación de la propiedad debidamente inscrita en el Registro Público.
- c. Croquis de localización de predio o predios con geo-referencia UTM;
- d. Certificado de libertad de gravamen expedido con no más 30 días de anterioridad;
- e. Cuatro fotografías de diferentes ángulos del predio.
- f. Copia de identificación oficial del propietario, R.F.C. domicilio fiscal y CURP, en caso de ser persona moral integrar acta constitutiva de la empresa, copia del poder notarial y copia de identificación oficial del solicitante o representante legal.
- g. Dos copias del anteproyecto arquitectónico y memoria descriptiva en formato digital e impreso.
- h. Dictamen del Estudio de impacto urbano y vial.
- i. Dictamen de impacto ambiental.
- j. Factibilidades de servicios emitidas por las dependencias correspondientes; y
- k. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

**Artículo 70.** La constancia de viabilidad tendrá una vigencia de dos años; la constancia de uso de suelo tendrá una vigencia de seis meses; la licencia de uso de suelo una vigencia de doce meses; la autorización de fraccionamiento podrá tener vigencia hasta por tres años.

Las constancias, licencias y autorizaciones mencionadas, iniciaran su vigencia a partir de la fecha de su expedición, para lo cual, el peticionario podrá solicitar prórroga del trámite correspondiente según se le indique. Salvo, cuando de aviso de terminación de la obra, en cuyo caso, la vigencia del uso del suelo permanecerá definitiva.

La licencia de uso de suelo se genera con una vigencia de un año para que en el transcurso de ese tiempo se lleven a cabo las acciones urbanas subsecuentes, permaneciendo vigente una vez que se obtenga el trámite siguiente, y se haya formalizado mediante la acción urbana posterior a este.

En caso de que un peticionario pretenda transferir los derechos y obligaciones de la licencia de fraccionamiento, deberá de tramitar su autorización ante la dependencia competente y deberá de manifestar por escrito su anuencia para subrogar las obligaciones impuestas. Por lo que deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la autorización.

**Artículo 71.** Las autorizaciones de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificaciones serán expedidas por la autoridad estatal y/o municipal que correspondan y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes, conforme a las disposiciones de los programas de desarrollo urbano aplicables.

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

**Artículo 72.** Las subdivisiones familiares se sujetarán al mismo procedimiento que las subdivisiones de predios. Tratándose de la subdivisión familiar, los interesados podrán diferir la obligación de ceder áreas en favor del Municipio o el Estado, hasta que se autorice alguna acción urbana respecto de ellos, siempre que la subdivisión familiar no suponga la incorporación de la superficie de suelo de que se trate al desarrollo urbano.

**Artículo 73.** Se consideran predios indivisibles:

- I. Los que no cumplan con las especificaciones mínimas;



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

## **CAPÍTULO V DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

**Artículo 74.** De conformidad con el artículo 154 de la ley, los fraccionamientos se clasifican como sigue:

- I. Por su ubicación: Fraccionamientos en centros de población y fraccionamientos en áreas rurales.
  - a. Los fraccionamientos en áreas rurales se clasifican en:
    - 1. Campestre;
    - 2. Turístico; y
    - 3. Agropecuarios (granjas familiares).
  - II. Por su tipo: En habitacionales e industriales;
    - a. Los fraccionamientos habitacionales se clasifican por sus uso y densidad en:
      - 1. Residencial alto;
      - 2. Residencial medio;
      - 3. De Interés medio;
      - 4. De interés social;
      - 5. Habitacional popular;
      - 6. Habitacional económico;
      - 7. Habitacional de urbanización progresiva; y
      - 8. Desarrollos urbanos certificados.
    - b. Los fraccionamientos industriales de acuerdo con su densidad y operación se clasifican en:
      - 1. Industrial pesada;
      - 2. Industrial mediana; y
      - 3. Industrial ligera.
- III. Por su proceso de ejecución: Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata y de urbanización progresiva.

**Artículo 75.** Los aspectos generales mínimos para los desarrollos habitacionales serán:

- I. En el Estado de Hidalgo, el lote tipo de vivienda unifamiliar deberá tener como mínimo 6.00 de frente y la superficie de 90.00 m<sup>2</sup>, la cual variara de acuerdo a la clasificación de fraccionamientos;
  - a. La superficie mínima de construcción será de 45.00 m<sup>2</sup>;
  - b. La circulación horizontal mínima requerida será de 0.70 metros.; y
  - c. La circulación vertical mínima en escaleras requerida será de 0.90 metros;
- II. Las obras mínimas de urbanización de todos los tipos de fraccionamientos serán sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, sistema recolección de aguas pluviales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimentos y deberán cumplir con las normas técnicas vigentes en la materia y a los términos en que fueron autorizadas; y
- III. Podrán existir lotes con usos del suelo distintos al habitacional pero compatibles con éste, evitándose los contaminantes, molestos o peligrosos para la población independientemente de su uso; todo lo anterior, siempre que el programa de desarrollo urbano no prohíba tales usos, de acuerdo con la tabla de compatibilidad.

**Artículo 76.** Los fraccionadores además de lo dispuesto en el artículo 156 de la ley para el caso de quienes lleven a cabo fraccionamientos en las zonas urbanas y de reserva para el crecimiento de un centro de población estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

- I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, conectada a la red municipal o la construcción de un sistema autónomo con capacidad suficiente para el suministro total del líquido, que cuente con la aprobación de la autoridad competente;
- II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, conectados a la red municipal o sistema autónomo, que cuente con la aprobación de la autoridad competente y que incluya el sistema de tratamiento (planta de tratamiento), re-uso y disposición final de las aguas servidas; en el caso que dicha planta corresponda al Municipio, el fraccionador contribuirá para su realización;
- III. La red y obras de manejo de aguas pluviales, de acuerdo a las características topográficas del área o predio que se trate y su conducción y disposición sin mezclarla con la red sanitaria, sea inyectándola a los acuíferos o canalizándola a flujos de agua existente;
- IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias;
- V. El alumbrado público, conforme a las especificaciones municipales;
- VI. La nomenclatura y señalización;
- VII. Las guarniciones y banquetas;
- VIII. Las vías públicas;
- IX. La infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;
- X. Las necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas discapacitadas; y
- XI. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, de acuerdo al proyecto presentado por el fraccionador y conforme a los lineamientos que señale la autoridad competente correspondiente.

Las obras de urbanización mencionadas deberán ejecutarse sujetándose al proyecto ejecutivo que apruebe la autoridad competente. En todos los casos, se deberá promover que estas obras sean ambientalmente

sustentables y se apliquen procesos y tecnología para el máximo aprovechamiento y ahorro de agua y de energía eléctrica.

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

**Artículo 77.** Los fraccionamientos podrán desarrollarse por etapas, debiendo integrarse con la estructura urbana existente de conformidad con las disposiciones que establezca la autoridad competente. Cada etapa, cualquiera que sea su denominación, será considerada como un fraccionamiento para todos los efectos legales.

No se podrán fraccionar las siguientes áreas:

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

## CAPÍTULO VI DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y SUS GENERALIDADES

**Artículo 78.** Los fraccionamientos habitacionales tipo residencial alto tendrán como uso preponderante el de vivienda unifamiliar sin permitir incluir en éste, áreas comerciales y de servicios, debiendo presentar un Reglamento interno que será autorizado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos.

- I. La superficie mínima de lote será de 300.00 metros cuadrados;
- II. El C. O. S. no será mayor del 0.6 de la superficie total del lote;
- III. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 3 niveles a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- IV. Deberá contar con 3 cajones para estacionamiento por lote en fraccionamientos horizontales;
- V. El desarrollador deberá prever que se cuente con 2 cajones de estacionamiento por vivienda más un parque adicional de estacionamientos, equivalente al menos al número del 25 % de los adquirentes en desarrollos verticales;
- VI. La restricción frontal será de 5.00 metros como mínimo;
- VII. El área de donación para este tipo de desarrollo será:
  - a. Zona U1: 16 m<sup>2</sup> por vivienda o 15% del área total del predio, y será destinada al 100% para parques y jardines;
  - b. Zona U2: 18 m<sup>2</sup> por vivienda o 16% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada; y
  - c. Zona U3: 18 m<sup>2</sup> por vivienda o 16% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada y equipada a su costa.

VIII. Las vialidades del desarrollo serán de acuerdo a la clasificación de vías públicas descritas en el artículo 63 de este Reglamento.

**Artículo 79.** Los fraccionamientos habitacionales tipo residencial medio tendrán como uso la vivienda unifamiliar sin permitir la inclusión de áreas comerciales y de servicios, debiendo presentar un Reglamento interno que será autorizado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La superficie mínima de lote será de 200.00 metros cuadrados;
- II. El C.O.S. no será mayor del 0.65 de la superficie total del lote;
- III. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 3 niveles a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- IV. Deberá contar con 2 cajones para estacionamiento por lote en fraccionamientos horizontales;
- V. El desarrollador deberá prever que se cuente con 1 cajón de estacionamiento por vivienda más un parque adicional de estacionamientos, equivalente al menos al número del 50 % de los adquirentes en desarrollos verticales,
- VI. La restricción frontal será de 5.00 metros como mínimo;
- VII. El área de donación para este tipo de desarrollo será:
  - a. Zona U1: 15 m<sup>2</sup> por vivienda o 13% del área total del predio, y será destinada al 100% para parques y jardines;
  - b. Zona U2: 16 m<sup>2</sup> por vivienda o 15% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada; y
  - c. Zona U3: 16 m<sup>2</sup> por vivienda o 15% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada y equipada a su costa.

VIII. Las vialidades del desarrollo serán de acuerdo a la clasificación de vías públicas descritas en el artículo 63 de este Reglamento.

**Artículo 80.** Los fraccionamientos habitacionales de interés medio tendrán como uso predominante el de vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 10% de la superficie total vendible, debiendo presentar un Reglamento interno que será autorizado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La superficie mínima de lote será de 105.00 metros cuadrados;
- II. El C.O.S. no será mayor del 0.70 de la superficie total del lote;
- III. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 3 niveles a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- IV. Deberá contar con 1 cajón para estacionamiento por lote en fraccionamientos horizontales;
- V. El desarrollador deberá prever que se cuente con 1 cajón de estacionamiento por vivienda más un parque adicional de estacionamientos, equivalente al menos al número del 50 % de los adquirentes en desarrollos verticales;

- VI. La restricción frontal será de 3.00 metros como mínimo;
- VII. El área de donación para este tipo de desarrollo será:
1. Zona U1: 14 m<sup>2</sup> por vivienda o 12% del área total del predio, y será destinada al 100% para parques y jardines;
  2. Zona U2: 15 m<sup>2</sup> por vivienda o 13% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada;
  3. Zona U3: 15 m<sup>2</sup> por vivienda o 13% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada y equipada a su costa.
- VIII. Las vialidades del desarrollo serán de acuerdo a la clasificación de vías públicas descritas en el artículo 63 de este Reglamento.

**Artículo 81.** Los fraccionamientos habitacionales de interés social tendrán como uso predominante la vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 15% de la superficie total vendible, debiendo presentar un Reglamento interno que será autorizado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La superficie mínima de lote será de 90.00 metros cuadrados;
- II. El C.O.S. no será mayor del 0.7 de la superficie total del lote;
- III. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 2 niveles a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- IV. Deberán contar con 1 cajón para estacionamiento por lote en fraccionamientos horizontales;
- V. En desarrollos verticales el desarrollador deberá prever que se cuente con 1 cajón de estacionamiento por vivienda, en zona U1 se le podrá eximir de la obligación de contar con 1 cajón por vivienda, previa valoración de la propuesta y si se construyen áreas de estacionamientos, la superficie permeable de estos se considerará al 50 % como parte del área verde, en desarrollos verticales;
- VI. La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo;
- VII. El área de donación para este tipo de desarrollo será:
  1. Zona U1: 12 m<sup>2</sup> por vivienda o 10% del área total del predio, y será destinada al 100% para parques y jardines;
  2. Zona U2: 14 m<sup>2</sup> por vivienda o 12% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada;
  3. Zona U3: 14 m<sup>2</sup> por vivienda o 12% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada y equipada a su costa.
- VIII. 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; y
- IX. Las vialidades del desarrollo serán de acuerdo a la clasificación de vías públicas descritas en el artículo 63 de este Reglamento.

**Artículo 82.** Los fraccionamientos habitacionales populares tendrán como uso predominante la vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 15% de la superficie total vendible, debiendo presentar un Reglamento interno que será autorizado por la Secretaría.

- I. La superficie mínima de lote será de 90.00 metros cuadrados;
- II. El C.O.S. no será mayor del 0.7 de la superficie total del lote;
- III. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 2 niveles a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- IV. Deberán contar con 1 cajón para estacionamiento por lote en fraccionamientos horizontales;
- V. En desarrollos verticales el desarrollador deberá prever que se cuente con 1 cajón de estacionamiento por vivienda, en zona U1 se le podrá eximir de la obligación de contar con 1 cajón por vivienda, previa valoración de la propuesta y si se construyen áreas de estacionamientos, la superficie permeable de estos se considerará al 50 % como parte del área verde, en desarrollos verticales;
- VI. La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo;
- VII. El área de donación para este tipo de desarrollo será:
  - a. Zona U1: 12 m<sup>2</sup> por vivienda o 10% del área total del predio, y será destinada al 100% para parques y jardines;
  - b. Zona U2: 14 m<sup>2</sup> por vivienda o 12% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada; y
  - c. Zona U3: 14 m<sup>2</sup> por vivienda o 12% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada y equipada a su costa.
- VIII. Las vialidades del desarrollo serán de acuerdo a la clasificación de vías públicas descritas en el artículo 63 de este Reglamento;
- IX. 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; y
- X. El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en el COS, podrá pavimentarse en un 10% 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 para captación de los mantos acuíferos (jardinada).

**Artículo 83.** Los fraccionamientos habitacionales de vivienda económica tendrán como uso predominante la vivienda 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 la Secretaría.

Estos fraccionamientos podrán ser promovidos por organismos descentralizados así como desarrolladores siendo éstos los responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley.

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.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- a. La superficie mínima de lote será:
  1. Dúplex horizontal: 135.00 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 9.00 m.;
  2. Tríplex horizontal: 180.00 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 12.00 m.;
  3. Cuádruplex horizontal: 225.00 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 15.00 m.;
  4. Dúplex vertical: 120.00 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 8.00 m.; y
  5. Tríplex vertical: 165.00 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 11.00 m.
- b. El C.O.S. no será mayor del 0.7 de la superficie total del lote;
- c. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 2 niveles a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación, excepto en tríplex vertical que será de 3 niveles;
- d. El desarrollador deberá prever que se cuente con 1 cajón de estacionamiento por vivienda, en zona U1 se le podrá eximir de la obligación de contar con 1 cajón/vivienda, previa valoración de la propuesta y si se construyen áreas de estacionamientos, la superficie permeable de estos se considerará al 50 % como parte del área verde, en desarrollos verticales.
- e. La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo.
- f. El área de donación para este tipo de desarrollo será:
  1. Zona U1: 12 m<sup>2</sup> por vivienda o 10% del área total del predio, y será destinada al 100% para parques y jardines;
  2. Zona U2: 14 m<sup>2</sup> por vivienda o 12% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada; y
  3. Zona U3: 14 m<sup>2</sup> por vivienda o 12% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada y equipada a su costa.
- g. Las vialidades del desarrollo serán de acuerdo a la clasificación de vías públicas descritas en el artículo 63 de este Reglamento; y
- h. 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.

## II. Desarrollos urbano-condominales verticales.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La superficie mínima de lote será de 45.00 m<sup>2</sup> por cada vivienda.
- II. El C.O.S. podrá ser de 1.00 de la superficie total del lote;
- III. La altura máxima de las edificaciones será variable previo análisis de la zona en que se ubique, y no deberá exceder los 5 niveles a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación. Si el proyecto incluye la utilización de elevadores se podrá autorizar un número mayor de niveles.
- IV. El desarrollador deberá prever que se cuente con 1 cajón de estacionamiento por vivienda, en zona U1 se le podrá eximir de la obligación de contar con 1 cajón/vivienda, previa valoración de la propuesta y si se construyen áreas de estacionamientos, la superficie permeable de estos se considerará al 50 % como parte del área verde, en desarrollos verticales. En relación al nivel de vivienda, deberá tomar como norma las especificaciones de estacionamiento de acuerdo a la clasificación de las mismas.
- V. El área de donación para este tipo de desarrollo será de acuerdo al nivel de vivienda proyectado y atenderá lo siguiente:

- a. En materia de redensificación, en zona intra-urbana (U1), el área de donación podrá ser nula y el edificio tendrá un COS del 1.00, pudiendo utilizar el 50% de las áreas jardineras para estacionamientos; y
- b. En los conjuntos urbanos habitacionales en los que exista mezcla de 2 o más tipos de vivienda y cuando menos el 60 % corresponda a vivienda de interés social o de menor valor, se aplicarán los criterios de áreas de donación fijados para este tipo de vivienda. En caso diferente se aplicará en forma proporcional, por cada tipo de fraccionamiento, según su cantidad de vivienda y su ubicación lo establecido en las fracciones anteriores.

VI. En caso de existir, las vialidades del desarrollo serán de acuerdo a la clasificación de vías públicas descritas en el artículo 63 de este Reglamento; y

VII. 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 84.** Los fraccionamientos habitacionales tipo tipo urbanización progresiva tendrán como uso predominante la vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 15 % de la superficie total vendible, debiendo presentar un Reglamento interno que será autorizado por la Secretaría. Estos fraccionamientos solo se autorizarán a las instituciones oficiales y a particulares que participen con las mismas, por medio de asociaciones en participación. Estos fraccionamientos se podrán llevar a cabo en forma progresiva, a través de un programa de introducción de servicios y construcción de vivienda.

Los fraccionamientos de urbanización progresiva, tendrán diversas modalidades para la lotificación y edificación, y estarán sujetos a los siguientes lineamientos:

- I. Auto-construcción de vivienda: (unifamiliar). Se entiende por fraccionamiento de autoconstrucción aquel que es canalizado para no asalariados y reunirá los siguiente requisitos:
- II. La superficie mínima de lote será de 90.00 m<sup>2</sup>;
- III. El frente mínimo de lote será de 6.00 metros lineales;
- IV. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 2 niveles de altura a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- V. Deberán contar con 1 cajón para estacionamiento por lote en fraccionamientos horizontales;
- VI. En desarrollos verticales el desarrollador deberá prever que se cuente con 1 cajón de estacionamiento por vivienda, en zona U1 se le podrá eximir de la obligación de contar con 1 cajón por vivienda, previa valoración de la propuesta y si se construyen áreas de estacionamientos, la superficie permeable de estos se considerará al 50 % como parte del área verde, en desarrollos verticales.
- VII. La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo.
- VIII. El área de donación para este tipo de desarrollo será;
  - a. Zona U1: 12 m<sup>2</sup> por vivienda o 10% del área total del predio, y será destinada al 100% para parques y jardines.
  - b. Zona U2: 14 m<sup>2</sup> por vivienda o 12% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada.
  - c. Zona U3: 14 m<sup>2</sup> por vivienda o 12% del área total del predio, y será destinada en un 60% para parques y jardines y el 40% para equipamiento urbano, misma que deberá entregar urbanizada y equipada a su costa.



- IX. Las vialidades del desarrollo serán de acuerdo a la clasificación de vías públicas descritas en el artículo 63 de este Reglamento.
- X. 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.
- XI. El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en el COS, podrá pavimentarse en un 10% 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 para captación de los mantos acuíferos (jardinada).
- XII. La ejecución de las obras de urbanización, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de producción social de vivienda y auto-construcción técnicamente dirigidos.
- XIII. Estos fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva serán promovidos por el Gobierno del Estado o los Municipios, a través de sus organismos descentralizados, siendo éstos responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley.
- XIV. Los organismos promotores oficiales podrán asociarse con otras entidades públicas federales o locales, o bien, particulares, para la adquisición de terrenos para estos fines y el desarrollo del fraccionamiento. El desarrollo de un fraccionamiento habitacional progresivo deberá preverse en su totalidad, incluidas las obras de infraestructura y urbanización necesarios, en un término que no deberá exceder de diez años.
- XV. Sólo podrán ubicarse en las zonas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población cuyos programas de desarrollo urbano las consideren permitidas o condicionadas y que cuenten o se prevea puedan contar con servicios de transporte público. Por lo demás, se sujetarán a los criterios mínimos de diseño contenidos en el presente Reglamento.
- XVI. El Gobierno Estatal y los Municipales promoverán y facilitarán a la Comisión Estatal de Vivienda del Estado de Hidalgo, las condiciones para el desarrollo de fraccionamientos habitacionales progresivos. El apoyo con diseños de viviendas, asesoría técnica para construcción y auto-construcción de infraestructura urbana y vivienda y otros apoyos, se condicionarán al cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento.
- XVII. Tratándose de fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva, la ejecución de las obras de urbanización, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de producción social de vivienda y auto-construcción técnicamente dirigidos. Estas obras serán entregadas en la misma forma a los municipios correspondientes para su administración.

**Artículo 85.** Los desarrollos urbanos certificados deberán sujetarse a lo que establezca la legislación federal en materia de vivienda y las disposiciones administrativas que emita la autoridad federal competente, debiendo contener los requisitos establecidos en el artículo 52 de este Reglamento.

**Artículo 86.** Tipos de fraccionamientos industriales:

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

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- a. Cumplir con las disposiciones de la normatividad en la materia;
- b. La superficie mínima del lote será de 1,000.00 m<sup>2</sup>;

- c. El frente mínimo será de 50.00 m;
  - d. El C.O.S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote;
  - e. Se deberá contar con área para estacionamiento de acuerdo a un estudio específico para definir el número de cajones, misma que será independiente del área de patio de maniobras.
  - f. La restricción para edificar será perimetral invariablemente y su dimensionamiento será producto de un estudio específico que será aprobado por la Secretaría;
  - g. Deberá contar con un Reglamento interno, que será aprobado por la Secretaría;
  - h. Obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para la disposición de las aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, guarniciones, telefonía, banquetas y pavimento. Cada predio deberá contar con área específica para el depósito de basura con fácil acceso para su recolección, y
  - i. No se permitirá el uso habitacional en colindancia ni al interior, teniendo que contemplar el área de amortiguamiento necesaria para tal fin.
- II. Industria mediana.** Es aquella que por sus instalaciones, materiales que maneja, transforma, almacena, y que genera: humo, ruido, vibraciones, olores, polvo, cuya presencia es molesta para el personal que ahí labore y para vecinos e instalaciones perimetrales.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- a. Cumplir con las disposiciones de la normatividad en la materia;
  - b. La superficie mínima del lote será de 800.00 m<sup>2</sup>;
  - c. El frente mínimo será de 20.00 m;
  - d. El C.O.S. no será mayor del 0.5 de la superficie total del lote;
  - e. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de los 10.00 m., a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación, los casos específicos se deberán justificar ante la dependencia correspondiente;
  - f. Deberá contar con un mínimo de 6 cajones para estacionamiento por cada lote.
  - g. La restricción frontal será de 6.00 m. como mínimo y deberán considerar áreas verdes;
  - h. Deberá contar con un Reglamento interno, que será aprobado por la Secretaría;
  - i. Obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para el tratamiento y disposición de las aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, guarniciones, banquetas, pavimento. Cada predio deberá contar con área específica para el depósito de basura con fácil acceso para su recolección, y
  - j. No se permitirá el uso habitacional.
- III. Industria ligera.** Es aquella de baja demanda al ambiente que por sus instalaciones y materiales que transforman y almacenan, no representa riesgo o contaminación para el personal que ahí labore, para los vecinos e instalaciones perimetrales.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- a. Cumplir con las disposiciones de la normatividad en la materia;
- b. La superficie mínima del lote será de 400.00 m<sup>2</sup>;
- c. El frente mínimo será de 20.00 m;
- d. El C.O.S. no será mayor del 0.6 de la superficie total del lote;
- e. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de los 10 m., a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación, los casos específicos se deberán justificar ante la dependencia correspondiente;
- f. Deberá contar con un mínimo de 3 cajones para estacionamiento por cada lote.
- g. La restricción frontal será de 6.00 m. como mínimo y deberán considerar áreas verdes;
- h. Deberá contar con un Reglamento interno, que será aprobado por la Secretaría.
- i. Obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para la disposición de las aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, guarniciones, banquetas y pavimento. Cada predio deberá contar con área específica para el depósito de basura con fácil acceso para su recolección, y
- j. No se permitirá el uso habitacional.

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

**Artículo 87.** El interesado en desarrollar un fraccionamiento industrial deberá, además de cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento, observar lo siguiente:

- I. Se adecuará la vialidad interna y su conexión a la infraestructura vial existente, al uso específico del fraccionamiento industrial según el tipo de transporte que transite por el mismo, debiendo las vías colectoras tener un ancho mínimo de veintiocho metros y las vialidades subcolectoras y locales dieciocho metros de anchura mínima, en ambos casos las aceras o banquetas serán de tres metros; las dimensiones y características de las intersecciones, retornos y distribuidores y otros elementos de las vialidades serán propuestas por los interesados; y
- II. Los titulares de los fraccionamientos industriales deberán hacer la cesión correspondiente conforme a lo dispuesto en los artículos 156, fracción VI de la ley y 66 y 67 de este Reglamento.

Construir las obras de urbanización que se indican en el artículo 75 fracción II y 76 de este Reglamento.

**Artículo 88.** Los fraccionamientos en áreas rurales deberán contemplar las siguientes obras:

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

**Artículo 89.** Los fraccionamientos tipo campestre rústico serán destinados a uso habitacional unifamiliar y estos son los que se ubican fuera de las manchas urbanas debiendo presentar un Reglamento interno que será aprobado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La superficie mínima de lote será de 500.00 metros cuadrados;
- II. El frente mínimo de lote será de 20.00 metros lineales;
- III. El C. O. S. no será mayor del 0.60 de la superficie total del lote;
- IV. Deberá contar con 2 cajones para estacionamiento como mínimo;
- V. La restricción frontal será de 5.00 metros lineales como mínimo; y
- VI. Las obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, energía eléctrica o fuente de abastecimiento alterna.

Los fraccionamientos de vivienda campestre y turística, deberán contar con 2 cajones para estacionamiento por cada vivienda, y el desarrollador deberá prever que se cuente con un parque adicional de estacionamientos, equivalente al menos al número del 25 % de los adquirentes.

Los fraccionamientos campestres tipo residencial deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. Podrán ubicarse fuera de los centros de población, excepto en zonas de mantenimiento de actividades productivas o de preservación del equilibrio ecológico; y
- II. La densidad máxima permisible de viviendas se sujetará a lo siguiente:
  - a. En predios con pendientes de 0% hasta el 35% se permitirán hasta 5 viviendas por hectárea bruta;
  - b. En predios con pendientes mayores al 35% y hasta el 45% solo se permitirá una vivienda por hectárea bruta;
  - c. En predios con pendientes mayores al 45%, se prohíbe fraccionar, únicamente se aprobarán subdivisiones de las superficies que autorice el Municipio conforme a la Ley y este Reglamento, se podrá construir una casa de montaña por cada parcela resultante; los accesos serán senderos de terracería de 8 metros de ancho como máximo;
  - d. Las vialidades internas tendrán como mínimo 8 metros de ancho.

**Artículo 90.** Los fraccionamientos de tipo turístico tendrán como uso el de vivienda unifamiliar sin permitir incluir en éste, áreas comerciales y de servicios, debiendo presentar un reglamento interno, que será aprobado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 8 viviendas por hectárea;
- II. La superficie mínima de lote será de 800.00 metros cuadrados;
- III. El frente mínimo de lote será de 20.00 metros lineales;
- IV. El C.O.S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote;
- V. El C.U.S. no deberá exceder el 0.8 de la superficie total del lote;
- VI. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.50 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- VII. Deberá contar con 4 cajones para estacionamiento;
- VIII. La restricción frontal será de 5.00 metros como mínimo, y 40 % de esta área será ajardinada. Deberá tener restricciones laterales de acuerdo al Reglamento interno del fraccionamiento;
- IX. Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento; y
- X. En caso de desarrollo de vivienda vertical, el lote tipo será de 80 metros cuadrados por cada vivienda.

Los fraccionamientos habitacionales solo podrán ser aprobados cuando se ubiquen en predios contiguos a zonas urbanizadas, o de algún fraccionamiento ya urbanizado, salvo los del tipo campestre, asimismo deberán apegarse al período de apertura de los programas de desarrollo urbano que integra el sistema.

En los fraccionamientos referidos en este artículo, se deberán conservar las zonas que por sus características naturales condicionen el equilibrio ecológico, las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, las

áreas cuyo uso puedan afectar el paisaje urbano y natural y aquellas cuyos suelos y subsuelos se hayan visto afectados por fenómenos naturales o por la explotación de cualquier género, que representen peligro permanente para los asentamientos humanos. En estos espacios, la urbanización será restringida o estrictamente prohibida.

**Artículo 91.** Los fraccionamientos para granjas familiares serán destinados a uso habitacional y actividades agropecuarias y se ubicarán fuera de la mancha urbana.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

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

**Artículo 92.** Los proyectos de fraccionamientos formulados por los interesados se revisarán, aprobarán o en su caso se corregirán, notificándosele mediante oficio. Si señaladas y notificadas las modificaciones al proyecto transcurre un tiempo de cuarenta y cinco días naturales sin tener respuesta del interesado, la solicitud se tendrá por no presentada y será necesario reiniciar el trámite.

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

**Artículo 93.** La autorización del fraccionamiento deberá ser protocolizada ante fedatario público domiciliado en el territorio del estado de Hidalgo. Dicha protocolización deberá ser inscrita, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, incluyendo el acuerdo de aprobación del proyecto de fraccionamiento y los planos correspondientes firmados y sellados en un plazo no mayor a 90 días naturales a partir de la fecha de expedición. Con este acto se tendrá por transmitido el suelo destinado para vialidades y áreas municipales, debiendo el fraccionador terminar las obras correspondientes.

**Artículo 94.** Para la autorización de venta de lotes el fraccionador, promotores y propietarios deberán presentar ante la Secretaría la documentación requerida de acuerdo al artículo 69 fracción X de este Reglamento, y sólo podrá expedirse la autorización de ventas cuando las obras de urbanización presenten cuando menos, un avance del 60% y se garantice con bienes inmuebles o con fianza su completa ejecución, conforme a la etapa del fraccionamiento que se solicite dicha autorización. El monto de la cobertura de la garantía se disminuirá directa y proporcionalmente en el caso de existir otra, otorgada a diversos operadores de servicio.

En aquellos fraccionamientos cuyas viviendas se canalicen a créditos con organismos nacionales de vivienda, se exceptuará de la aplicación de fianzas y entrega recepción, en forma parcial, para que la autorización a que se refiere este Artículo pueda ser otorgada por etapas.

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

El interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el acuerdo de autorización de ventas.

**Artículo 95.** El interesado podrá solicitar prórrogas para el cumplimiento de las obligaciones de las obras faltantes a realizar presentando la siguiente documentación:

- I. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga o de las obras faltantes a realizar y se anexe la documentación que demuestre fehacientemente que las razones son suficientemente relevantes para atender la solicitud;
- II. Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
- III. Programa y presupuesto de obras por ejecutar; y
- IV. Presentar la fianza actualizada o la garantía que le apruebe la autoridad correspondiente.

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

**Artículo 96.** Una vez expedida la autorización para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a la oficina de catastro que corresponda.

**Artículo 97.** El municipio supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento. Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por etapas en que se divide el fraccionamiento según sea el caso, con la limitación de que cada etapa de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

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

**Artículo 98.** La municipalización de un fraccionamiento se hará conforme a lo establecido en el artículo 159 de la ley.

- II. Para la municipalización será necesario que el interesado acredite:
  - a. Que estén concluidas las obras de urbanización y cumplan con las normas técnicas aplicables;
  - b. Que las garantías se encuentren vigentes; y
  - c. Que las áreas de donación se encuentren debidamente liberadas.
- III. Para la recepción parcial por cada etapa, por tipo de urbanización, el Municipio recibirá:
  - a. Las obras de agua potable, drenaje y pluviales cuando el desarrollador presente constancia al Municipio de que se ha efectuado la entrega de estas instalaciones al organismo operador local o demuestre que se ha efectuado la contratación individual del servicio de agua con los adquirentes de viviendas o lotes de dicha etapa;
  - b. Las obras de electrificación y alumbrado público, se darán por recepcionadas ante el municipio cuando el desarrollador presente la constancia de entrega de dicha etapa ante la CFE y se demuestre la contratación individual del servicio de energía eléctrica por adquirentes de viviendas o lotes de dicha etapa. El Municipio deberá establecer las características de las luminarias de alumbrado público del fraccionamiento, antes de la adquisición e instalación de luminarias y constatar que la tecnología y modelo de luminarias de alumbrado público cuenten con la certificación de ahorro de energía y cumplan con las Normas Oficiales Mexicanas NOM-031-ENER-2012 y NOM-013-ENER-2013, así como demás aplicables en la materia;
  - c. Las obras de vialidades, banquetas, áreas jardinadas y otros equipamientos que el desarrollador deba entregar, se realizará mediante acta de recepción del Municipio.

**Artículo 99.** En la etapa de terminación de obras, municipalización y liberación de garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- II. Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Fianza por un valor del 25% de dichas obras, contra vicios ocultos, para asegurar la calidad estructural, constructiva y adecuado funcionamiento de las infraestructuras e instalaciones de los servicios públicos, vialidades, banquetas y otros equipamientos del fraccionamiento, por 2 años. El monto de la cobertura de la garantía se disminuirá directa y proporcionalmente en el caso de existir otra, otorgada a diversos operadores de servicio de agua y electrificación.
- IV. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes; y
- V. Actas de entrega, total o parcial en el caso de que el proyecto se desarrolle por etapas, de las áreas públicas del fraccionamiento, a favor del municipio.

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

**Artículo 100.** Al quedar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, el interesado podrá solicitar a la autoridad competente se le expida el acta de entrega-recepción correspondiente. Con este acto el municipio queda obligado a prestar los servicios públicos que le sean requeridos.

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

**Artículo 101.** Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario, tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en la ley y este Reglamento.

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

**Artículo 102.** Se podrá declarar la suspensión de un fraccionamiento, conforme a lo dispuesto en la Sección Séptima, Capítulo Primero del Título Cuarto de la ley referente a las zonas que vayan a hacer objeto de regulación o planeación en cumplimiento de las disposiciones del programa o proyecto, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

**Artículo 103.** Los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán hacer constar el permiso para la venta de lotes y de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como lo establece el artículo 52 de la ley.

## CAPÍTULO VII DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

**Artículo 104.** Para los efectos de este Reglamento, la lotificación para condominios es el acto mediante el cual se parte o divide un predio en áreas privativas y áreas comunes de acuerdo a lo establecido en el artículo 164 de

la ley, debiendo sujetarse a 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 105.** Los condominios se sujetarán a las normas siguientes para dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 164 de la Ley:

- 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 verticales, deberán tener las dimensiones mínimas que se indican en el artículo 83 fracción B de este Reglamento;
- III. Las áreas privativas de los lotes que se dediquen a condominios horizontales, para vivienda unifamiliar, deberán tener las dimensiones mínimas de acuerdo a lo establecido en el artículo 83 fracción I de este Reglamento;
- IV. Las vías interiores que den acceso a edificaciones o zonas de estacionamiento, deberán de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 63 de 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 horizontales y mixtos, sólo podrán realizarse actos, convenios y contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, cuando se encuentren transferidas a la autoridad que corresponda, las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano, ejecutadas las obras de urbanización a su interior y en su caso, realizadas las obras de equipamiento urbano o efectuados los pagos sustitativos correspondientes al municipio. La Secretaría otorgará la autorización cuando se cumplan dichos requisitos, o se garantice la ejecución de las obras referidas en los mismos términos que se establecen en este Reglamento para los conjuntos urbanos;
- VII. En los condominios de abasto, comercio y servicios, las dimensiones de las áreas privativas se determinarán considerando el proyecto de que se trate y dando cumplimiento a las disposiciones aplicables de la reglamentación en construcciones, normas técnicas y el respectivo programa de desarrollo urbano;
- VIII. La operación y mantenimiento de las vías privadas, obras de urbanización y equipamiento urbano, así como de los servicios urbanos al interior de los condominios, correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregadas a la asociación de condóminos. Para su efectivo cumplimiento, se elaborará un Reglamento interior de condominio que será obligatorio para todos los condóminos previo a la autorización de la autoridad competente y debiendo sujetarse a la legislación civil del Estado y demás disposiciones legales en la materia; dicho Reglamento reproducirá las normas correspondientes asentadas en el presente Reglamento y la obligación de todos los condóminos de cubrir



las aportaciones correspondientes para cubrir los gastos de funcionamiento y mantenimiento de los espacios comunes, que serán acordados entre los condóminos; igualmente, la obligación de mantener las áreas privativas y utilizarlas para el objeto que fueron creadas, evitando todo tipo de instalaciones o acciones que contaminen, molesten o pongan en riesgo al condómino y sus vecinos;

- IX. Las áreas privativas de terreno no podrán ser divididas; y
- X. 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 106.** Concluidas las obras de urbanización al interior de los condominios, éstas deberán ser entregadas formalmente, mediante acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, una vez constituido, debiéndose entregar asimismo copias de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, pasando las obras sin mayor trámite a la administración de los habitantes del condominio.

**Artículo 107.** La autorización que emita la Secretaría respecto de la lotificación de un predio 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 para inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la escritura pública de constitución del condominio horizontal o mixto que contenga la autorización y el plano respectivo de la lotificación. La escritura deberá realizarse por notarios públicos del Estado de Hidalgo; y
- VII. Orden de formalizar la entrega de áreas de donación al Estado o al Municipio, en su caso, dentro de los 90 días siguientes al de la fecha de la autorización de la lotificación.

**Artículo 108.** Para que la Secretaría expida la autorización para celebrar actos, convenios y contratos traslativos de dominio sobre las áreas privativas de los condominios horizontales o mixtos, así como para aprobar su promoción y publicidad, se requerirá solicitud del interesado a la que se acompañe:

- I. Escritura pública de constitución del condominio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

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

## **CAPÍTULO VIII DE LAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 109.** Los Reglamentos Municipales establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

**Artículo 110.** Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra o edificación, se sujetarán a la Ley, a los Reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones:

- I. Observar los programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;
- II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas;
- III. Se pagarán los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda. Ambos requisitos se tendrán por satisfechos, si el terreno estuviera incluido en fraccionamiento u otras formas a través de las cuales se hubieren cumplido tales obligaciones;
- IV. Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y ajardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;
- V. Contar con los accesos adecuados, y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipo de zona, así como con las adecuaciones viales y señalamientos necesarios y previstos en este Reglamento;
- VI. Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran;
- VII. Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones de un estudio de riesgo que emita alguna institución competente;
- VIII. Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las formas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por director responsable, en términos del Reglamento de construcción del municipio correspondiente. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso,

según el caso, a personas discapacitadas, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia;

- IX. Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de cero o bajo consumo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento óptimo del agua y que eviten dispendios y fugas; igualmente, deberán instalar prioritariamente equipos, aditamentos y lámparas de bajo consumo de energía, todo bajo el enfoque del desarrollo sustentable;
- X. Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a los límites tolerables en la materia respectiva, debiendo cumplir con lo establecido en las disposiciones jurídicas aplicables en materia ambiental;
- XI. La realización de cualquier construcción requiere de la obtención previa de la constancia de uso del suelo, y de la licencia de construcción, que al efecto expida la autoridad municipal correspondiente, en su caso, será necesario también contar con la evaluación de impacto urbano y ambiental;
- XII. No se autorizará la regularización de construcciones cuando éstas contravengan lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano o lo establecido en este Reglamento; y
- XIII. No se expedirán licencias para construir en fraccionamientos o lotes provenientes de división de predios no autorizados; para que los notarios públicos puedan autorizar escrituras relativas a dichas fracciones o lotes, requerirán que se les exhiba el comprobante de haber sido aprobada la división por la autoridad competente y se hará mención de tal circunstancia en la escritura respectiva, agregándose dicha documentación al apéndice.

**Artículo 111.** Los Reglamentos de construcciones que expidan los municipios, establecerán los casos en los que no se requerirá licencia de construcción, aquellos que requieran simplemente aviso de su ejecución, así como la modulación de los requisitos en función de la magnitud y características de las obras que se pretendan llevar a cabo, sujetándose en todo caso a las disposiciones de la Ley y este Reglamento.

## CAPITULO IX DE LOS PROCEDIMIENTOS DE VERIFICACIÓN Y SUPERVISIÓN

**Artículo 112.** La Secretaría o los Municipios que tramiten las denuncias ciudadanas o las iniciadas de oficio para comprobar el cumplimiento de las disposiciones y condicionantes contenidas en la Ley, el presente Reglamento, Decretos, Acuerdos, Licencias y Autorizaciones, en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como de cualquier otra norma que regule las Acciones Urbanas, podrán llevar a cabo visitas de verificación o supervisión en el domicilio, instalaciones, equipos e infraestructura, con que cuenten los visitados. Y según el caso, deberá aplicar las medidas correctivas y las sanciones que por infracciones a la Ley, este Reglamento y otras disposiciones que resulten aplicables correspondan, así como presentar, si son procedentes las denuncias penales a que haya lugar.

**Artículo 113.** La orden de verificación deberá contener:

- I. Contar por escrito en documento impreso, el nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente;
- II. Señalar lugar y fecha de emisión;
- III. El servidor público competente que lo emite, deberá citar con precisión el apartado, fracción, inciso o subincisos de los artículos de la ley en la materia, de su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables que les otorguen competencias material y territorial;
- IV. El nombre de la persona física o moral que deba recibir la visita. Cuando se ignore el nombre de ésta, se señalará datos suficientes que permitan su identificación, los cuales podrán ser obtenidos, al momento de efectuarse la visita domiciliaria, por el personal actuante en la visita de que se trate;
- V. El domicilio, lugar o zona en que ha de llevarse a cabo la visita;
- VI. El objeto que ha de tener la visita, respecto del cumplimiento de los requisitos que señala la Ley y su Reglamento u otras disposiciones en materia de acciones urbanas; y

- VII. El nombre de los servidores públicos que deban efectuar la visita, los cuales podrán ser sustituidos, aumentados o reducidos en su número, en cualquier tiempo por la Secretaría o los Municipios.

**Artículo 114.** La orden de supervisión deberá contener:

- I. Contar por escrito en documento impreso, el nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente;
- II. Señalar lugar y fecha de emisión;
- III. El servidor público competente que lo emite, deberá citar con precisión el apartado, fracción, inciso o subincisos de los artículos de la ley en la materia, de su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables que les otorguen competencias material y territorial;
- IV. Indicar la zona de supervisión en la que deberá llevarse a cabo el recorrido;
- V. El objeto que ha de tener el recorrido, señalando al efecto el de supervisar mediante la constancia ocular el examen o el reconocimiento de las obras y/o actividades autorizadas y/o realizadas sin el permiso correspondiente, en materia de acciones urbanas; y
- VI. Nombre de los servidores públicos que deban efectuar el recorrido de supervisión, los cuales podrán ser sustituidos, aumentados o reducidos en su número, en cualquier tiempo por la Secretaría o los Municipios.

**Artículo 115.** El personal que realice inspecciones deberá contar con credencial vigente que lo acredite expresamente para ello; la que deberá contener:

- I. El número de credencial;
- II. La fotografía reciente del inspector;
- III. Nombre y firma del inspector;
- IV. El nombre y la firma de la autoridad que la expide; y
- V. El periodo de vigencia.

**Artículo 116.** Se podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia independientemente de las sanciones a que haya lugar.

**Artículo 117.** En los casos en que al presentarse los inspectores al lugar en donde deba practicarse la visita de verificación o supervisión, descubran incumplimiento a cualquier disposiciones y condicionantes contenidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Estado de Hidalgo, este Reglamento, Decretos, Acuerdos, licencias y autorizaciones, así como de cualquier otra norma en materia de acciones urbanas, deberán de aplicarse las medidas de seguridad que señala el artículo 191 de la ley, y en casos de flagrancia lo estipulado en el artículo 93 de la Ley referida, ejecutando operativos de desalojo inmediato, para evitar su consolidación, para lo cual se hará acompañar de la fuerza pública y avisar sin delación a la autoridad competente.

**Artículo 118.** Los visitados, sus representantes o la persona con quien se entienda la visita de verificación o supervisión, están obligados a permitir a los inspectores designados por la Secretaría o los Municipios, el acceso al lugar, lugares o zona objeto de la misma, así como mantener a su disposición documentación, equipos, bienes e instalaciones que les requieran, rendir la información que le sea solicitada y proporcionar los papeles que acrediten el cumplimiento de las disposiciones de las acciones urbanas, de los cuales, los inspectores podrán obtener copias para que previo cotejo con sus originales se certifiquen por éstos con fundamento en el artículo 8 fracción XXXII de la ley, y sean anexados a las actas finales o parciales que levanten con motivo de la visita.

**Artículo 119.** Si al presentarse los inspectores al lugar en donde deba practicarse una notificación o una visita de verificación, no estuviere el notificado o su representante legal, dejará citatorio con la persona que se encuentre en dicho lugar para que el mencionado visitado o su representante legal los espere a la hora determinada del día siguiente para recibir la notificación o efectuar la visita de verificación, si no lo hiciere así, se procederá de la siguiente forma:

- I. En el caso de la notificación se entregará con quien se encuentre en el lugar visitado, o con el vecino si no hubiera persona alguna que atendiera la diligencia en el domicilio. Si no existiera vecino alguno, se procederá a pegar la notificación en lugar visible en el domicilio a notificar, levantando el acta correspondiente; y
- II. Para el caso de la visita de verificación, si no hubiere persona alguna que atendiera la diligencia en el domicilio, se procederá a llevar a cabo la inspección con los elementos visibles y de ser el caso, se procederá a la clausura del inmueble visitado, levantando el acta correspondiente, pegándola en lugar visible.

Para practicar las diligencias a que se refiere este artículo, el inspector deberá asentar en el acta respectiva los datos que evidencia que se aseguró de estar en el domicilio correcto.

La visita de supervisión no se encuentra sujeta a las formalidades prescritas para las notificaciones y visitas de verificación, y por tanto, se podrá llevar a cabo con cualquier persona que se encuentre en el lugar visitado.

**Artículo 120.** La substanciación de la visita de verificación y supervisión, se deberá llevar a cabo conforme a las reglas siguientes:

- I. Al iniciarse la verificación o supervisión, los inspectores que en ella intervengan se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, con credencial o documento vigente con fotografía expedido por la Secretaría o Municipio correspondiente, que los acredite legalmente para desempeñar su función;
- II. La persona con quien se entienda la diligencia será requerida por los inspectores para que nombre a dos testigos que intervengan en la diligencia; si éstos no son nombrados o los señalados no aceptan servir como tales, los inspectores los designarán; haciendo constar esta situación en el acta que levantes, sin que esta circunstancia invalide los resultados de la visita;
- III. Los inspectores entregarán a la persona con la que se entienda la diligencia, la orden de verificación o supervisión;
- IV. Se realizará en el lugar o zona señalado en la orden;
- V. Los inspectores harán constar todas y cada una de las circunstancias, hecho u omisiones que se hayan observado en la diligencia en el acta que se suscriba para tal efecto. Los hechos u omisiones consignados por los visitadores en las actas generan la presunción; salvo prueba en contrario, de la existencia de tales hechos o de las omisiones encontradas; y
- VI. A continuación se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado. La negativa a firmar el acta o a recibir copia de la misma, se deberá hacer constar en el referido documento, sin que esta circunstancia afecte la validez del acta o de la diligencia practicada; En dicha acta, el visitado señalará domicilio para oír y recibir notificaciones.

**Artículo 121.** Concluida la visita, se dará oportunidad al visitado para que manifieste lo que a su derecho convenga en relación con las circunstancias asentadas en el acta final y para que ofrezca las pruebas que considere convenientes en relación a los hechos y omisiones contenidos en el acta, lo que podrá hacer en plazo de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de realizada la diligencia.

**Artículo 122.** Una vez transcurrido el plazo concedido a que se refiere el artículo anterior, la Secretaría o las autoridades municipales correspondientes, en caso de existir la presunción de infracciones, dictará acuerdo de inicio de procedimiento, en el cual concederá un término de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación, para que el inspeccionado, conteste por escrito los hechos u omisiones que se le imputen, ofrezca pruebas en relación a los hechos y señale domicilio para oír y recibir notificaciones en el lugar de residencia de la Secretaría o municipio del lugar, con los apercibimientos que se le tendrá aceptando los hechos

que deje de contestar y por perdido el derecho para ofrecer pruebas, y las posteriores notificaciones aún las personales se le harán por los estrados ubicados en el edificio sede de la Secretaría o municipio correspondiente.

**Artículo 123.** El acuerdo de inicio de procedimiento se notificará personalmente al visitado, en el domicilio que haya señalado para tal efecto en el acta final, conforme al procedimiento previsto en la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo para el Estado de Hidalgo.

**Artículo 124.** Para el caso de que el visitado dentro del término concedido, no haya presentado su contestación, pruebas o hubiese omitido señalar domicilio para oír notificaciones, se le harán efectivos los apercibimientos que se le hayan decretado.

**Artículo 125.** Una vez recibida la contestación del visitado y las pruebas que haya ofrecido, la Secretaría o Municipio correspondiente, dictará acuerdo en el que admita o deseche, tanto la contestación como las pruebas ofrecidas, ordenando el desahogo de las pruebas admitidas dentro de un plazo no mayor de quince días hábiles.

**Artículo 126.** Concluida la recepción de pruebas admitidas o habiendo concluido el periodo para su desahogo, se pondrán a disposición de la parte interesada las actuaciones, para que en su plazo de cinco días hábiles, presente por escrito sus alegatos.

Concluido el plazo para alegar, los autos quedarán en estado de resolución.

**Artículo 127.** En el caso en que el visitado durante el procedimiento realice las medidas correctivas o de urgente aplicación o subsane las irregularidades en que hubiere incurrido previamente a que se imponga una sanción, la Secretaría o la autoridad municipal correspondiente deberá considerar tal situación como atenuante de la infracción cometida y en caso contrario tomarla en cuenta como una agravante al momento de imponer la sanción respectiva.

**Artículo 128.** Concluido el plazo para alegar, la Secretaría o el Municipio emitirá por escrito la Resolución que ponga fin al procedimiento, misma que notificará al interesado personalmente o mediante correo certificado con acuse de recibo. La resolución administrativa podrá notificarse dentro de un plazo de cinco días hábiles después de su emisión. La resolución deberá contener:

- I. Un extracto de los hechos;
- II. La decisión de todas las cuestiones planteadas; calificando las infracciones cometidas en términos del artículo 193 de la Ley;
- III. Los fundamentos y motivos que la sustenten;
- IV. Los puntos resolutivos, aplicando las sanciones por las infracciones a que se refiere el artículo 196 de la Ley;
- V. La fundamentación exhaustiva de la competencia material y territorial de la autoridad que emita la Resolución el nombre, cargo y firma autógrafa de la autoridad que la emite; y
- VI. El Recurso administrativo que proceda contra la resolución.

En caso de que no sea impugnada la resolución dentro del término de quince días hábiles, ésta quedará firme.

**Artículo 129.** Cuando una resolución administrativa derivada de la aplicación del presente instrumento legal, haya quedado firme, la autoridad competente ordenará su ejecución requiriendo el cumplimiento de las condicionantes, y el pago de las sanciones impuestas.

Transcurrido el término de cinco días hábiles a partir de la notificación de la resolución sin que el infractor haya cubierto el pago de la multa impuesta, turnará las sanciones impuesta a la autoridad hacendaria competente, quien dictará mandamiento de ejecución debidamente fundado y motivado en el que se facultará al ejecutor, para requerir de pago al infractor y en caso de no realizarlo, en la misma diligencia se embargarán bienes suficientes para garantizar el monto de la multa.

**Artículo 130.** La Secretaría y las autoridades municipales, podrán celebrar con las personas sujetas a procedimiento Convenios de carácter conciliatorio que pongan fin a los asuntos, siempre que no sean contrarios a las disposiciones legales aplicables.

## **CAPÍTULO X DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

**Artículo 131.** El recurso de reconsideración establecido en la Ley se tramitará en los términos previstos en la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo para el recurso de revocación.

El recurso de revisión se tramitará en los términos y para los supuestos establecidos en la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 132.** Las notificaciones de los actos administrativos emitidos, por las autoridades competentes en términos de la Ley y este Reglamento se notificaran en términos de lo previsto en la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo.

## **CAPITULO XI DENUNCIA CIUDADANA**

**Artículo 133.** Toda persona tiene derecho a denunciar ante la Secretaría o los municipios, en el ámbito de sus competencias, cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destino del suelo, existencia de asentamientos humanos irregulares o la gestación de éstos u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan la ley, este Reglamento, los programas que contempla el Sistema y demás disposiciones administrativas que se emitan.

**Artículo 134.** La formulación de la denuncia ciudadana, así como los acuerdos, resoluciones y recomendaciones que se emitan, no afectarán el ejercicio de otros derechos o medios de defensa que pudieran corresponder a los afectados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, no suspenderán ni interrumpirán sus plazos preclusivos, de prescripción o de caducidad.

**Artículo 135.** Cuando del escrito de denuncia se advierta que la autoridad a la que se presentó resulta incompetente, se le asignará el número de expediente que le corresponda, se emitirá el acuerdo respectivo remitiéndose las instancias a la que resulte competente.

**Artículo 136.** La denuncia podrá hacerse de manera verbal o por escrito.

En el caso de la denuncia ciudadana verbal, el denunciante deberá ocurrir ante la Secretaría o el Municipio, según corresponda, y hacer del conocimiento de las autoridades los hechos que motivan la denuncia.

La autoridad que conozca la denuncia, levantara acta en la que consten los hechos narrados por el denunciante y éste firmará al calce, en caso de que no sepa leer ni escribir bastará con que estampe su huella digital ante la presencia de dos testigos.

En el caso que el denunciante tenga en su poder elemento probatorio, deberá hacerse constar en ese escrito.

Si el denunciante no habla español, la Secretaría dispondrá algún traductor para que pueda efectuarse la denuncia.

El escrito de denuncia se señalará:

- I. La autoridad a la que se dirige;
- II. El nombre del denunciante y en su caso, de quien promueva en su nombre;
- III. El domicilio para recibir notificaciones, en el lugar de residencia de la autoridad;
- IV. De ser posible las disposiciones legales en que se sustente; y
- V. Las pruebas que en su caso se ofrezcan.

Se deberá adjuntar al escrito, el documento con el que se acredite la personalidad, cuando no se gestione a nombre propio.

## **CAPÍTULO XII DEL DERECHO DE PREFERENCIA**

**Artículo 137.** El Estado y los municipios ejercerán el derecho de preferencia en términos del artículo 100 de la ley, cuando los predios que vayan a ser objeto de enajenación, reúnan las siguientes características:

- I. Que el predio a enajenar se encuentre dentro de las zonas de reserva o suelo urbanizable establecidos en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial correspondientes;
- II. Cuando sean predios solares urbanos sean mayores de 2000 metros cuadrados;
- III. Que hayan obtenido el dominio pleno de la parcela; o
- IV. Cuando se trate de la primera venta y que sea por la totalidad del predio.

Los particulares propietarios de predios con las anteriores características deberán notificar a la Secretaría y al Municipio correspondiente de su interés para su enajenación.

**Artículo 138.** Los propietarios de predios solares cuya extensión es menor de 2000 M<sup>2</sup>, no están obligados a notificar a la Secretaría o al municipio, la decisión de enajenarlos.

Así mismo, no estarán obligados a dicha notificación los propietarios de los predios que estén ubicados fuera de las zonas de reserva o zonas urbanizables que determinen los programas correspondientes.

Para los efectos de este artículo, los Notarios Públicos procederán a la protocolización de la enajenación a que haya lugar, sin tener la obligación de notificarlo a la Secretaría o al Municipio que corresponda.

**Artículo 139.** En el caso de que la Secretaría o el Municipio requieran de un plazo mayor de los 30 días naturales que establece la ley, para determinar si ejercerán el derecho de preferencia, por depender de una instancia colegiada en la que intervengan dos o más dependencias o entidades de la Administración Pública Estatal en el término señalado, éste podrá ampliarse hasta por 45 días hábiles contados a partir de la fecha de recibida la notificación, sobre el interés por enajenar un predio.

**Artículo 140.** Cuando los propietarios modifiquen el precio y las condiciones de operación que originalmente dieron a conocer al Estado o al municipios, para que éstos ejercieran el derecho de preferencia, tendrán que



presentar el monto nuevo de la operación a éstas autoridades, para que ellas determinen si ejercerán o no el derecho de preferencia.

**Artículo 141.** Cuando se vaya a enajenar un predio que requiera para ese efecto, realizar una división o subdivisión, será necesario obtener antes el derecho de preferencia por la totalidad del predio y posteriormente solicitar al Estado o Municipio, la autorización o permiso de esa acción urbana.

**Artículo 142.** Los requisitos para tramitar el derecho de preferencia serán los siguientes:

- I. Solicitud propiamente para el trámite;
- II. Croquis de localización;
- III. Copia del título de propiedad;
- IV. Identificación oficial del propietario;
- V. Fotografías del predio;
- VI. El trámite deberá hacerse de forma personal por el propietario o presentar poder notarial; y
- VII. Pago de derechos correspondiente.

## **TITULO QUINTO DE LOS ESPECIALISTAS EN MATERIA DE ACCIÓN URBANA**

### **CAPÍTULO I DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y CORRESPONSABLES**

**Artículo 143.** En términos del artículo 179 de la Ley en la materia, la regulación de los especialistas en materia de acción urbana, que se denominarán directores responsables y corresponsables, tiene el objeto de asegurar a la sociedad, que la prestación de sus servicios, reúna los estándares de calidad apegados a las leyes y reglamentos aplicables.

Toda obra urbana arquitectónica debe cumplir con las normas y reglamentos correspondientes. Además, requerirá de un proyecto ejecutivo, mismo que será avalado por un profesionista autorizado y registrado en la materia. El profesionista podrá contar con el registro como Director Responsable o Corresponsable previstos en este capítulo. El ejercicio profesional se respaldará a través del título profesional y cédula profesional legalmente expedidas.

Es de interés único y exclusivo del propietario de la obra o acción urbana a desarrollar el contratar los servicios de un profesional en la materia que sea Director Responsable y Corresponsable registrado en esta Secretaría, pudiendo contratar a un profesionista no registrado como Director Responsable y corresponsable sabiendo de antemano que la responsabilidad de la dirección de la obra recaerá directamente en él.

**Artículo 144.** Los directores responsables y corresponsables, se regirán en los términos del presente Reglamento, para cuyos efectos, se conformaran categorías.

**Artículo 145.** Las categorías a que se refiere el artículo anterior son:

- I. Director Responsable en Planeación y Proyecto.
  - a. En planeación urbana;
    1. Tipo 1

- 2. Tipo 2
  - b. En diseño urbano;
    - 1. Tipo 1
    - 2. Tipo 2
  - c. En diseño arquitectónico; y
  - d. En diseño de infraestructura y comunicaciones.
    - 1. Tipo 1
    - 2. Tipo 2
- II. Director responsable de obra.
- a. En edificaciones:
    - 1. Tipo 0
    - 2. Tipo 1
    - 3. Tipo 2
  - b. En construcción de infraestructura y comunicaciones;
    - 1. Tipo 1
    - 2. Tipo 2
- III. Corresponsable;
- a. En seguridad estructural; y
  - b. En instalaciones.

**Artículo 146.** Para el control de directores responsables y corresponsables, se llevará un registro inicial, renovable cada año tres años previa comprobación de que dichos profesionistas se actualicen anualmente dentro de los programas de capacitación de los colegios de profesionistas, que el Comité avale.

**Artículo 147.** Para obtener el registro o renovación el aspirante deberá presentar una solicitud dirigida al titular de la Secretaría, señalando dirección, domicilio y dirección electrónica, indicando la categoría o categorías que pretenda obtener, para cuyos efectos deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Área de conocimientos;
  - a. Título y cédula profesional correspondiente; y
  - b. Registro Profesional estatal expedido por la Dirección de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública de Gobierno del Estado de Hidalgo;
- II. Área de experiencia profesional:
  - a. Currículo Vitae y otros documentos que a juicio del Comité, demuestren la experiencia en actividades en la materia, según la categoría que desee obtener.
- III. Área de actualización;
  - a. Constancia de haber acreditado el programa de actualización profesional, instrumentado por los colegios de profesionistas y avalado por el Comité; dirigidos a la actualización en las categorías de los directores responsables y corresponsables;
  - b. Constancia de diplomado, especialidad, maestría o doctorado con REVOE relacionados con las categorías a obtener, la cual servirá para validar su actuación profesional durante un período similar a la duración de los estudios efectuados, contando a partir de la fecha de expedición de la constancia; y
  - c. En caso de renovación sin aspirar a nuevas categorías, no es necesario presentar constancia de actualización.

**Artículo 148.** El registro o la renovación con actualización de categoría lo podrá obtener el Director Responsable o Corresponsable, en las categorías establecidas, de acuerdo a su formación profesional y experiencia, conforme a lo siguiente:

- I. Director responsable en planeación y proyecto:
  - a. En planeación urbana.
    1. Tipo 1: Acreditar dos años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero arquitecto, licenciado en planeación territorial, diseñador de asentamientos humanos, urbanista o los profesionistas que acrediten la especialización con los documentos correspondientes en la materia; y
    2. Tipo 2: Acreditar cinco años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero arquitecto, licenciado en planeación territorial, diseñador de asentamientos humanos, urbanista o los profesionistas que acrediten la especialización con los documentos correspondientes en la materia.
  - b) En diseño urbano:
    1. Tipo 1: Acreditar dos años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero arquitecto, urbanista o los profesionistas que acrediten la especialización con los documentos correspondientes en la materia; y
    2. Tipo 2: Acreditar cinco años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero arquitecto, urbanista o los profesionistas que acrediten la especialización con los documentos correspondientes en la materia.
  - c) En diseño arquitectónico, Poseer título en alguna de las siguientes profesiones: arquitectura o ingeniero arquitecto;
  - d) En Diseño de infraestructura y comunicaciones:
    1. Tipo 1: Acreditar dos años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: ingeniero civil, ingeniero mecánico, ingeniero eléctrico, según corresponda; y
    2. Tipo 2: Acreditar cinco años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: ingeniero civil, ingeniero mecánico, ingeniero eléctrico, según corresponda;
- II. Director responsable de obra.
  - a. En edificaciones:
    1. Tipo 0: Acreditar formación académica en alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor militar;
    2. Tipo 1: Acreditar dos años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor militar; y
    3. Tipo 2: Acreditar cinco años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor militar;
  - b. En infraestructura y comunicaciones.
    1. Tipo 1 Acreditar dos años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: ingeniero civil o ingeniero constructor militar; y
    2. Tipo 2. Acreditar cinco años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: ingeniero civil o ingeniero constructor militar; y
- III. Corresponsables.
  - a. En Seguridad Estructural. Poseer el grado de maestría en estructuras o demostrar cinco años de experiencia en alguna de las siguientes profesiones: ingeniero civil, ingeniero arquitecto o ingeniero constructor militar; y
  - b. En Instalaciones. Acreditar cinco años de experiencia en su especialidad en alguna de las siguientes profesiones: ingeniero civil, ingeniero mecánico, ingeniero electricista.

El registro lo podrán obtener los arquitectos, ingenieros arquitectos, ingenieros civiles, urbanistas o profesionistas con formación en asentamientos humanos, pudiendo obtener registro de una categoría distinta a su profesión, siempre y cuando lo acrediten con estudios de posgrado afines y experiencia comprobable a dicha categoría.

**Artículo 149.** Los directores responsables o corresponsables, cuando se responsabilicen en el ámbito de su categoría de una acción urbana de las señaladas en la ley tendrán las siguientes funciones:

I. Director responsable en planeación y proyecto:

a) Planeación urbana:

1. Tipo 1: Tendrá bajo su encargo y responsabilidad, la elaboración de programas parciales de desarrollo urbano, la formulación de las manifestaciones de impacto urbano, así como la supervisión y seguimiento en la ejecución de los dictámenes favorables en la materia;
2. Tipo 2: Tendrá bajo su encargo y responsabilidad, la elaboración de planes y programas de desarrollo urbano, la formulación de las manifestaciones de impacto urbano, la emisión de dictámenes de régimen de propiedad en condominio, así como la supervisión y seguimiento en la ejecución de los dictámenes favorables en la materia;

b) En Diseño urbano:

1. Tipo 1: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, el diseño de subdivisiones y fraccionamientos de hasta 50 lotes y de los espacios urbanos abiertos;
2. Tipo 2: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, el diseño de subdivisiones y fraccionamientos, de los espacios urbanos abiertos, de los centros y subcentros urbanos y de las redes de comunicación de incidencia a nivel urbano;

c) En diseño arquitectónico: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, el diseño de cualquier edificación; y

d) En diseño de infraestructura y comunicaciones:

1. Tipo 1: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, el diseño de redes hidráulicas, redes de energía eléctrica, redes de telecomunicaciones, así como el diseño de caminos;
2. Tipo 2: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, el diseño de redes hidráulicas, de generación de energía eléctrica, obras de telecomunicaciones, así como el diseño de puentes y carreteras;

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

II. Director responsable de obra:

- a. Tipo 0: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, la dirección, control y supervisión de la construcción destinada a vivienda, con superficie total igual a la superficie del predio destinado para ese fin;

En el caso de oficinas y locales comerciales, la superficie máxima será igual al lote promedio de uso habitacional en la zona;

- b. Tipo 1: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, la dirección, control y supervisión de la construcción destinada a viviendas, oficinas, locales comerciales, hoteles y conjuntos comerciales e industriales no reservadas para el tipo 2; de hasta 3,000 m<sup>2</sup> totales de construcción y 20 m de altura sobre el nivel medio de banqueta;
- c. Tipo 2: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, la dirección en la construcción de cualquier edificación, y le están reservadas aquellas cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, como: hospitales, escuelas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, centrales eléctricas y de comunicaciones, estadios, depósitos de sustancias tóxicas e inflamables, museos y edificios que alojen archivos y registros públicos de particular importancia, y otras edificaciones a juicio del Comité; y
- d. De infraestructura y comunicaciones: Tendrán bajo su encargo y responsabilidad, la dirección, control y supervisión de la construcción de obras hidráulicas, redes de energía eléctrica, redes de comunicaciones, así como en la construcción de puentes, carreteras y caminos, y aquellas que determine el Comité.

Los directores responsables de obra, el particular interesado o el profesionista que este señale, deberán presentar, ante la autoridad que corresponda, la solicitud de licencias, permisos o autorizaciones contempladas por las disposiciones aplicables en la materia;

El Director Responsable deberá vigilar que la ejecución de la obra, cumpla con lo establecido en los ordenamientos aplicables; comunicar a la autoridad que corresponda de cualquier violación a las disposiciones jurídicas, técnicas o administrativas aplicables; planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública; llevar en la obra un libro de bitácora foliado, el cual se entregará, al finalizar la obra, una copia al propietario o poseedor y otra a la autoridad municipal correspondiente; y

III. Corresponsable.

- a. En estructuras: Requerirán la responsiva de un corresponsable en seguridad estructural, aquellas obras reservadas para la categoría edificación Tipo 2; y
- b. En Instalaciones: Requerirán la responsiva de un corresponsable en Instalaciones, las siguientes obras: desarrollos habitacionales plurifamiliares de más de 50 viviendas, baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, crematorios, aeropuertos, centrales telegráficas, telefónicas y de comunicación, estaciones de radio y televisión, estaciones repetidoras de comunicación celular e inalámbrica, estudios cinematográficos, industria pesada y mediana; plantas, estaciones y subestaciones eléctricas; estaciones de bombeo, albercas con iluminación subacuática, circos, ferias de cualquier magnitud, estaciones de servicio para el expendio de combustible y carburantes, y toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga e industriales, residenciales o escaleras y rampas electromecánicas; las estaciones de transferencia y manejo de residuos sólidos y las citadas en la categoría de edificaciones tipo 2.

**Artículo 150.** Las responsabilidades de los directores responsables o corresponsables se terminarán:

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

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

**Artículo 151.** La Secretaría, aplicará sanciones a los directores responsables de obra o corresponsables que determine, para los siguientes casos:

- I. Suspensión temporal:
  - a. Incumplir con sus obligaciones en los casos en que haya dado su responsiva;
  - b. Incurrir en violaciones a las Leyes, acuerdos y demás disposiciones aplicables en la materia;
  - c. Abandonar la obra o proyecto en el que esté participando como Director Responsable o Corresponsable, y que haya emitido su responsiva correspondiente; y
  - d. Actuar como Director Responsable o Corresponsable, en categoría distinta para la que le fue otorgado el registro.

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

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

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

**Artículo 152.** Los directores responsables o corresponsables, que hayan sido sancionados, serán boletinados a las autoridades municipales competentes para que éstas procedan conforme al presente Reglamento. Adicionalmente se notificará a la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública de Gobierno del Estado y al Colegio de Profesionistas al que pertenezca el infractor, para los efectos conducentes.

**Artículo 153.** Corresponde a la Secretaría, implementar los mecanismos idóneos para la debida autorización, operación, administración y control del registro de los directores responsables y corresponsables, para lo cual deberá:

- I. Tener a su cargo los libros de registro de cada una de las categorías y tipos de directores responsables y corresponsables;
- II. Supervisar a través de sus inspectores, las obras en las que participen los directores responsables y corresponsables;
- III. Expedir las credenciales a los directores responsables y corresponsables;
- IV. Expedir las convocatorias en los meses de enero y julio para que los aspirantes a obtener el registro o el refrendo de directores responsables y corresponsables, se inscriban en los seminarios correspondientes;
- V. Presentar semestralmente al Comité los programas propuestos por cada uno de los colegios de profesionistas de los cursos de formación y actualización a impartir para obtener el registro inicial y el refrendo como directores responsables y corresponsables. Así como, supervisar en todo momento el desarrollo de los mismos;
- VI. Tener bajo su resguardo los expedientes de cada uno de los solicitantes del registro de directores responsables y corresponsables;
- VII. Proponer los convenios de colaboración con los municipios a través de las autoridades encargadas de la operatividad de los directores responsables y corresponsables para el cumplimiento del presente Reglamento; y
- VIII. Suspender el registro a los directores responsables y corresponsables, cuando incurran en el incumplimiento que le imponen las leyes y reglamentos en la materia.

## **CAPÍTULO II DEL COMITÉ DE ADMISIÓN DE DIRECTORES RESPONSABLES Y CORRESPONSABLES**

**Artículo 154.** Para dar cumplimiento a lo dispuesto en este Reglamento se creará un Comité de Admisión de Directores Responsables y Corresponsables, Integrado de la siguiente manera:

- I. El Titular de la Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial. en calidad de Presidente;
- II. El Titular de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, quien se desempeñará como Secretario Técnico;

- III. El Titular de la Dirección General de Ordenamiento Territorial, quien fungirá como Secretario Auxiliar del Comité;
- IV. El titular de la Dirección General de Profesiones del Estado, quien se desempeñará como Secretario Auxiliar del Comité;
- V. El Presidente del Colegio de Arquitectos de Hidalgo, A.C, como vocal;
- VI. El Presidente del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Hidalgo, A.C, como vocal;
- VII. El Presidente del Colegio de Ingenieros Arquitectos del Estado de Hidalgo, A.C, como vocal; y
- VIII. El Presidente de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Delegación Hidalgo, como vocal.

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

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

Los representantes de los Colegios y Cámara, y al menos uno de los representantes de la Secretaría, y sus suplentes, deben tener registro vigente de Directores Responsables o Corresponsables.

**Artículo 155.** El Comité tiene las siguientes atribuciones:

- I. Constatar que los aspirantes a obtener el registro de Director Responsable de Obra o Corresponsable, cumplan con los requisitos establecidos en este Reglamento;
- II. Admitir con el carácter de Director Responsable de Obra o Corresponsable, a las personas físicas que hayan cumplido con los requisitos señalados en la fracción anterior;
- III. Emitir opinión sobre la actuación de los Directores Responsables de Obra o Corresponsables cuando le sea solicitada por la Autoridad Administrativa en Obras Publicas de Gobierno del Estado o de un Municipio, según el caso;
- IV. Vigilar la actuación de los Directores Responsables de Obra o Corresponsables, durante el proceso de ejecución de las obras para las cuales se haya expedido su responsiva o dictámenes, con el auxilio de las unidades técnico administrativo del Gobierno y de los municipios según sea el caso;
- V. Emitir el aval, previo análisis y aprobación de los programas anuales que cada Colegio de Profesionistas implementen para la formación, actualización y capacitación de los aspirantes a obtener el registro o refrendo de Director Responsable o Corresponsable, a tramitar en el mes de enero, así como, supervisaren cualquier momento el desarrollo de los mismos; y
- VI. Realizar invitaciones a otro tipo de profesionistas en donde el orden del día lo requiera, teniendo únicamente voz.

**Artículo 156.** El Comité deberá sesionar previa convocatoria del Secretario Técnico cuando menos una vez cada dos meses, efectuando como mínimo cuatro sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que sean necesarias, cuando lo soliciten el Presidente o la mayoría de sus miembros, definiendo por escrito los puntos a tratar.

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

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

---

**TRANSITORIOS**

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

**SEGUNDO.** Se abroga el Reglamento de Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo el 18 de mayo del 2009.

**TERCERO.** Se derogan las disposiciones legales que se opongan a lo dispuesto en el presente Reglamento.

**CUARTO.** Las autorizaciones para el aprovechamiento de predios que se encuentren en trámite al entrar en vigor el presente Reglamento, se sujetarán a las disposiciones aplicables al momento de su solicitud, no obstante podrán aplicarse las contenidas en el presente Reglamento siempre que no le causen perjuicio al interesado.

**QUINTO.** El relación al artículo 68 del presente Reglamento, los desarrolladores que aún no hayan otorgado y firmado las escrituras públicas en relación a el o las áreas de donación establecidas en los planos y resoluciones de autorización de fraccionamientos o subdivisiones, serán requeridos por la Secretaría para que en un plazo de cinco días hábiles acudan a firmar y otorgar escritura ante Notario Público y, en caso de no hacerlo, en su rebeldía lo hará el Titular de la Secretaría.

**DADO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO, EN LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO, HIDALGO A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.**

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO.- LIC. JOSÉ FRANCISCO OLVERA RUIZ.- RÚBRICA**

---