

DECRETO QUE CONTIENE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO.

CONSIDERANDO

I.- Que de conformidad con lo estipulado por el artículo 141, fracción II de la Constitución Política del Estado, es facultad de este

H. Ayuntamiento, expedir los Bandos de Policía y Gobierno, Reglamentos, Circulares y Disposiciones Administrativas de observancia general dentro del Municipio, y que no estén reservadas a la Federación o al Estado.

II.- Que es de interés público que toda construcción nueva, o reparación mayor que se efectúe en el Municipio de Tizayuca, cumpla con una normatividad clara, precisa y actualizada, acorde con las necesidades actuales y las innovaciones técnicas con que se cuenta, mediante una planificación urbanística.

III.- Que debe ejercerse una estrategia de vigilancia sobre los elementos de una construcción, para que ofrezcan seguridad a los habitantes y/o usuarios, tanto por su solidez, calidad, duración y aspectos higiénicos, como por el impacto que pueden ejercer en su entorno.

IV.- Que tanto la traza histórica, como los nuevos asentamientos, deben mantener uniformidad en sus construcciones, fachadas, aspectos exteriores, para conservar la fisonomía urbana que nos caracteriza y, en el caso de construcciones nuevas, observar una armonía con el entorno.

V.- En alcance a la implementación de agenda 2030 se busca un compromiso legal en el logro del desarrollo sostenible, sustentable, infraestructura verde y azul, eco tecnologías, energías renovables y cambio climático, a través del presente instrumento legal será regulado, en los nuevos asentamientos, construcciones, fraccionamientos en su modalidad habitacional, comercial, de servicios e industrial.

VI.- Resulta necesaria la implementación de un reglamento en materia de construcción y servicios relacionados que permitan regular de manera específica la materia de construcción estableciendo lineamientos que generen sustentabilidad en las nuevas construcciones y creación de asentamientos humanos, preservando temas como medio ambiente y equilibrio ecológico alineado al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Tizayuca, Hidalgo.

Por lo expuesto, esta H. Asamblea ha tenido a bien expedir el siguiente

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS RELACIONADOS PARA EL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, HGO. TITULO PRIMERO.

CAPÍTULO I

ARTÍCULO 1.- Este reglamento, es de orden público e interés social y tienen por objeto:

I.- Establecer las normas conforme a las cuales la Secretaría de Obras Públicas Municipal, ejercerán sus atribuciones en materia de construcción, construcción de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial para planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de infraestructura urbana;

II.- Fijar las normas y procedimientos básicos para regular, controlar y vigilar las nuevas obras de construcción privadas y públicas, acciones urbanas y el ordenamiento territorial, así como en la expedición de constancias varias relacionadas a los asentamientos humanos, en los términos de este Reglamento y las demás disposiciones legales;

III.- Establecer los requisitos para la expedición de licencias y/o autorizaciones de construcción nuevas, remodelaciones, terminaciones de obra, avisos de obra, apeos y deslindes particulares y números oficiales; en los términos de este Reglamento y las demás disposiciones legales y

IV.- Fijar las normas y procedimientos administrativos para regular, controlar y vigilar los alineamientos de calle, apeos y deslindes de vialidades y de bienes del dominio público, en los términos de este Reglamento y las demás disposiciones legales.

ARTÍCULO 2.- La planeación urbana, el ordenamiento territorial y la regulación de los asentamientos humanos y sus construcciones en el Territorio del Municipio, impulsarán la creación de las bases materiales para una mayor producción y productividad, lograr una equitativa distribución de la riqueza, mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, preservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente.

ARTÍCULO 3 - Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:

I.- Acción urbana: El proceso de aprovechamiento, acondicionamiento y utilización del territorio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento y servicios, así como por el fraccionamiento, urbanización, fusión, subdivisión, lotificación, relotificación, edificación, cambio de régimen a propiedad en condominio u otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo;

II.- Asentamiento humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

III.- Asentamiento humano irregular: El establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, establecido sin autorización en términos urbanísticos-ambientales de las Autoridades Municipales, en una determinada zona de los centros de población por lo general en zonas periféricas o suburbanas, cualquiera que sea su régimen jurídico de tenencia de la tierra, aunque este fenómeno se presenta con mayor frecuencia en tierras ejidales o comunales;

V.- Conservación: La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los asentamientos humanos, incluyendo sus valores históricos, naturales y culturales;

VI.- Planificación urbanística: es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que se redactan para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o, en su caso, conservación. VII.- Plano regulador: es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios públicos y privados.

VIII.- Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial: es el instrumento estratégico que permite realizar una revisión precisa acerca de la situación actual que vive el territorio y su gente, para diseñar los objetivos, estrategias y líneas de acción que permitirán orientar y potencializar el desarrollo social del municipio de Tizayuca, Hidalgo.

IX. Agenda 2030: es el resultado del proceso de consultas más amplio y participativo de la historia de las Naciones Unidas y representa el consenso emergente multilateral entre gobiernos y actores diversos, como la sociedad civil, el sector privado y la academia.

X.- Desarrollo Sustentable: es el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades

XI.- Sustentabilidad: es la habilidad de lograr una prosperidad económica sostenida en el tiempo protegiendo al mismo tiempo los sistemas naturales del planeta y proveyendo una alta calidad de vida para las personas.

XII.- Infraestructura verde y azul: e define como "redes interconectadas planificadas de áreas naturales y seminaturales, los cuales incluyen cuerpos de agua, espacios abiertos verdes, que provisionan de diferentes servicios ecosistémicos.

X.- Ecotecnología: es un conjunto de técnicas aplicadas, y garantizan el uso de los recursos naturales de manera limpia, derivadas de algunas ciencias, que integra los campos de estudio de la ecología y la tecnología, usando los principios de la ecología permacultura.

XI.- Energías renovables: son aquellas que se obtienen a partir de fuentes naturales inagotables y generan electricidad sin contribuir al calentamiento global.

XII.- Cambio climático: se refiere a los cambios a largo plazo de las temperaturas y los patrones climáticos.

XIII.- Movilidad urbana: es el movimiento de las personas y bienes en las ciudades, independientemente del medio que utilicen para desplazarse, ya sea a pie, en transporte público, automóvil, bicicleta, etc.

XIV.- Licencia de construcción: documento expedido por la autoridad municipal correspondiente que hace constar que una obra de construcción público y/o privada se encuentra autorizada para llevarse a cabo.

XV.- Aviso de terminación de obra: documento expedido por la autoridad municipal correspondiente que hace constar que una obra de construcción público y/o privada ha concluido formalmente.

XVI.- Alineamiento y número oficial: documento expedido por la autoridad municipal correspondiente que hace constar que un inmueble público y/o privado el número oficial asignado.

XVII.- Deslinde: documento expedido por la autoridad municipal correspondiente que hace constar el levantamiento topográfico de un predio.

XVIII.- Licencia Urbanización: documento expedido por la autoridad municipal correspondiente que hace constar que un fraccionamiento ha dado cabal cumplimiento en términos de ley a las acciones de urbanización.

XVIX.- Constancia de no afectación a bienes de dominio público y/o áreas verdes: documento expedido por la autoridad municipal correspondiente que hace constar que un inmueble público y/o privado no afecta a bienes del dominio público y/o áreas verdes.

XX.- Constancia de posesión: documento expedido por la autoridad municipal correspondiente hacer constar que un particular detenta un bien inmueble.

XX.- Área permeable: es aquella que permite la filtración del agua al suelo subyacente.

CAPITULO II DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 4.- La construcción, instalación, uso, modificación, ampliación, reparación y demolición de cualquier tipo o género de edificaciones, en el territorio municipal, se sujetarán a la Constitución Federal, Constitución Estatal, Ley Estatal de Procedimiento Administrativo del Estado de Hidalgo, Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo y su Ley Reglamentaria, Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas para el Estado de Hidalgo, Bando Municipal Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Tizayuca, Hidalgo, al presente Reglamento y al Reglamento de Construcción de la Ciudad de México de aplicación supletoria.

ARTÍCULO 5.- Se requiere de licencia municipal de construcción para toda aquella edificación que se realice o se pretenda realizar dentro del municipio, cualquiera que sea su régimen de propiedad, que tendrá que solicitar la licencia de construcción ante la Dirección de Licencias de Construcción adscrita a la Secretaría de Obras Públicas.

ARTÍCULO 6- Para el otorgamiento de la licencia de construcción se deberá contar servicios de agua potable, drenaje y erogar impuesto predial

ARTÍCULO 7.- Para efectos de este ordenamiento, los documentos legales que acreditan la propiedad de un predio o inmueble particular son las escrituras, las inmatriculaciones administrativas, las sentencias inscritas en título de propiedad y las resoluciones administrativas. Los documentos que avalan la propiedad de un predio o inmueble en régimen social son la cesión de derechos, constancia de posesión, certificado parcelario, título agrario o resolución agraria.

ARTICULO 8.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público y de interés general y tienen por objeto establecer los requisitos a que deben sujetarse las personas físicas o morales, públicas o privadas, en la construcción y planificación urbanística del Municipio de Tizayuca.

ARTICULO 9.- Corresponde a la Secretaría de Obras Públicas a través de sus Direcciones a razón de su competencia, la aplicación de las disposiciones de este Ordenamiento.

ARTICULO 10.- Por Planificación, se entiende toda actividad que se proponga proyectar, estudiar y resolver técnicamente los problemas relacionados con el desarrollo urbanístico del Municipio, a fin de que existan las condiciones necesarias de salubridad, seguridad, comodidad y belleza.

ARTICULO 11.- La Planificación Urbanística del Municipio tiene por objeto, todas aquellas actividades de interés público que comprenden:

- I. La formación del plano regulador de la ciudad de Tizayuca y pueblos del Municipio.
- II. La Urbanización y fraccionamiento de terrenos.
- III. La Construcción de obras y edificios para servicios municipales y mejoramiento de las ya existentes.
- IV. La construcción y acondicionamiento de obras de servicio social y asistencial.
- V. El fomento de la construcción de viviendas populares.

ARTICULO 12.- El plano regulador de la ciudad de Tizayuca, tomará en cuenta los factores geográficos, sociales, económicos y políticos, con la finalidad de que se desarrolle en forma racional, armónica, estética e higiénica y se satisfaga las necesidades de sus habitantes.

ARTICULO 13.- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Tizayuca, Hidalgo, será utilizado por las autoridades municipales y deberá contener: I. El área urbana de la ciudad de Tizayuca.

- II. Construcciones presentes y reformas posibles a las mismas.
- III. Servicios públicos y ampliación de los mismos.
- IV. Planificación y zonificación de construcciones futuras susceptibles de realizarse en armonía con el conjunto arquitectónico circundante.
- V. Establecimiento de zonas suburbanas para las probables necesidades demográficas.
- VI. Las especificaciones y documentos que lo complementen y lo expliquen.
- VII. Estudio de la situación económica de la zona de influencia.
- VIII. Datos históricos de la ciudad e informe estadístico de su población.

CAPITULO III

VÍAS PÚBLICAS, OBRAS PÚBLICAS Y PRIVADAS.

ARTICULO 14.- Vía pública, es todo espacio de uso común, que por disposición de la autoridad se encuentra al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que se utilice para ese fin. Está limitada por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o lindero de dicha vía pública.

ARTICULO 15.- Las vías públicas, como todo bien de uso común o destinado a un servicio son inalienables e imprescriptibles, y se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias de la materia.

ARTICULO 16.- Los permisos o concesiones para aprovechar las vías públicas no crean ningún derecho real o posesorio y serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio de libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos Municipales y de cualquiera de los fines a que estén destinadas las vías públicas.

ARTICULO 17.- Quienes, con permiso o concesión, usen la vía pública, tienen la obligación de proporcionar a la Dirección de Licencias de Construcción, un plano detallado de la localización de las instalaciones ejecutadas o que vayan a ejecutar en ellas.

ARTICULO 18.- Todo inmueble que aparezca como vía pública en algún plano o registro oficial existente en cualquier Archivo General de la Nación o en cualquier otro archivo, en cualquiera de las dependencias de Gobierno,

museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá que es la vía pública y por lo mismo perteneciente al Municipio, salvo prueba plena en contrario.

ARTICULO 19.- La ejecución de obras en la vía pública o en predios de propiedad privada o pública, deberá hacerse tomando todas las medidas técnicas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o a los bienes.

ARTICULO 20.- Ningún particular ni autoridad, podrá proceder a ejecutar construcciones, modificaciones o reparaciones en la vía pública, ni ejecutar obras que de alguna manera modifiquen las existentes, sin licencia de la Dirección de Licencias de Construcción.

ARTICULO 21.- Queda estrictamente prohibido en este Municipio; usar las vías públicas para:

- I. Aumentar el área utilizable de un predio o de una construcción, tanto en forma aérea como subterránea.
- II. Establecer postes comerciales de cualquier clase que sean o usarlos con fines conexos a alguna negociación.
- III. Producir ruidos molestos a los vecinos.
- IV. Colocar postes y kioscos para fines de publicidad.
- V. Instalar aparatos y botes de basura, cuando la instalación entorpezcan el tránsito en arroyos o aceras.

ARTICULO 22.- Cuando se produzcan daños a cualquier servicio público, obras o instalaciones pertenecientes al Municipio que existan en una vía pública por la ejecución de una obra, por el uso de vehículos, objeto, sustancias y otras cosas peligrosas, la reparación de los daños correspondientes, correrán a cargo del propietario de la obra, vehículo u objeto.

ARTICULO 23.- La invasión de la vía pública con construcciones o instalaciones aéreas o subterráneas, será severamente sancionada, independiente de la obligación del infractor de demolerlas o retirarlas.

ARTICULO 24.- Se requiere licencia de la Dirección de Licencias de Construcción, para la realización de instalaciones subterráneas de los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualquier otras, las que deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones.

ARTICULO 25.- Por razones de seguridad se ordenará el cambio de lugar a la supresión de un poste o instalación, debiendo el propietario hacerlo dentro del término que se le fije; en caso contrario lo hará el H. Ayuntamiento a costa de éste.

ARTICULO 26.- La ejecución de obras particulares, que pudieran alterar el equilibrio del subsuelo de las vías públicas,4 causen daños a las instalaciones en ellas existentes a los predios circunvecinos, deberán hacerse con las medidas técnicas necesarias para evitarlos. Quedando a salvo el derecho de quien resulte perjudicado para demandar la indemnización correspondiente.

ARTICULO 27.- Los materiales y equipos destinados a la ejecución de obras particulares, así como los escombros procedentes de las mismas, no se depositarán en las vías públicas fuera de los tapiales. En casos en que las condiciones especiales del predio imposibiliten el cumplimiento de esta disposición, la Dirección de Licencias de Construcción cuando así lo considere pertinente, podrá expedir permisos para ocupación de la vía pública, en la superficie indispensable y por el tiempo compatible con las condiciones de la obra, previo pago de los derechos correspondientes. Estos permisos no se expedirán cuando las obras se encuentren en las calles de fuerte intensidad de tránsito.

ARTICULO 26.- Los materiales destinados a obras públicas permanecerán en la vía pública el tiempo preciso para la ejecución de esas obras. Los escombros procedentes de las mismas, deberán ser retirados en un plazo máximo de 48 horas, después de terminadas las obras. La falta de cumplimiento a esta disposición, será motivo de sanción al contratista, al empleado o funcionario responsable.

ARTICULO 27.- Las excavaciones, escombros y cualquier obstáculo para el tránsito en la vía pública, originado por obras públicas y privadas, será señalada por bandera y letreros durante el día, y linternas rojas durante la noche, el incumplimiento de esta disposición, será motivo de infracción a quien la realice.

ARTICULO 28.- Es Obra pública, toda aquella edificación o construcción que tenga por objeto albergar, prestar o auxiliar a cualquiera de los servicios administrativos del Estado, llámese Federación, Estado o Municipio.

ARTICULO 29.- Es Obra privada, toda aquella construcción o edificación que tenga como finalidad específica estar destinada a los intereses exclusivamente de particulares.

ARTICULO 30.- Para el caso de establecer de manera oficial el alineamiento y medidas de cualquier tipo de vialidad, y exista oposición por algún particular, la Dirección de Licencias de Construcción substanciará procedimiento administrativo correspondiente en términos de la Ley Estatal de Procedimiento Administrativo del Estado de Hidalgo, a fin de garantizar el derecho de audiencia y salvaguardar derechos de terceros.

CAPITULO IV DE LAS OBRAS PUBLICAS

ARTICULO 31.- Para la protección y ejecución de las obras, éstas se dividen en:

I. Obras de ejecución directa;

II. Obras por cooperación entre el Municipio y los particulares, el Estado, El Municipio y los Particulares; y

III. Las obras por contrato se apegarán a lo establecido en los artículos 33, 34, 35, 54, 55, 56, 57, 58 y 59 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas para el Estado de Hidalgo y lo aplicable en su Reglamento vigente; Y

IV.- Obras por convenio de colaboración de obra, en cuya ejecución participa económicamente la Federación, el Estado, Municipio, Particulares, comités y/o beneficiarios, conjunta o separadamente con una o algunas de las mencionadas entidades

ARTICULO 32.- Se entiende por obras de ejecución directa, las que deben realizarse por el Municipio o en cooperación con el Estado, y en los que su costo, proyección y ejecución queden a cargo de los órganos de planeación dentro de su competencia y de las autoridades que las lleven a cabo, deberán apearse a los artículos 76, 77, 78, 79, 80, 81, y 82 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas para el Estado de Hidalgo.

ARTICULO 33.- Se entiende por obras de ejecución directa, las que deben realizarse por el Municipio o en cooperación con el Estado, y en los que su costo, proyección y ejecución queden a cargo de los órganos de planeación dentro de su competencia y de las autoridades que las lleven a cabo.

ARTICULO 34.- La Secretaría de Obras Públicas, estudiará y propondrá medidas para promover y coordinar con las autoridades la elaboración de planes para propiciar la ayuda encomendada a crear o mejorar las obras de servicio social y asistencial de todo orden.

ARTICULO 35.- Las Obras por cooperación y/o colaboración, serán aquéllas que tiendan a proporcionar comodidades a los habitantes del Municipio, sean adecuadas y necesarias al ornato y embellecimiento del mismo e influyan directa o indirectamente en el mayor valor de la propiedad en la zona donde se ejecuten.

ARTICULO 36.- La planificación y ejecución de las obras por colaboración, requiere de la aprobación del o la C. presidente Municipal en turno.

ARTICULO 37.- Los propietarios de predios ubicados en el Municipio, tienen la obligación de contribuir para la introducción de agua potable, la construcción de atarjeas para el desalojo de las aguas negras, la ejecución de obras de ingeniería sanitaria, electrificación, alumbrado, pavimentación y repavimentación de las calles y avenidas, en los términos de la legislación vigente.

ARTICULO 38.- Son obras de cooperación y/o colaboración a cargo de los particulares, aquéllas que proporcionen un beneficio directo a los propietarios de los predios colindantes a las obras. La Planeación de estas obras, requerirá la aprobación de la mitad más uno de los propietarios beneficiados por las mismas y su instalación se ajustará a lo prescrito por este capítulo.

ARTICULO 39.- Son obras de participación y/o colaboración aquéllas en que colaboren económicamente la Federación, el Estado, Municipio y particulares.

ARTICULO 40.- Cuando los particulares soliciten una obra de las consideradas de ejecución directa, la realización de la misma se ajustará a los términos de este Reglamento.

ARTICULO 41.- Las obras de planeación serán proyectadas con apoyo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Tizayuca, Hidalgo; debiendo realizar estudios preliminares, anteproyectos y proyectos de dichas obras, para su ejecución.

ARTICULO 42.- Los proyectos de obras de planeación se considerarán definitivos, una vez que sean aprobados por Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal COPLADEM.

ARTICULO 43.- Aprobada esta obra, así como su financiamiento, la Secretaría de Obras Públicas, determinará el tiempo y modalidades de ejecución.

ARTICULO 44.- No se podrá acordar o ejecutar obras que se opongan a las aprobadas o a los términos de las mismas, que hagan incompatible su ejecución.

ARTICULO 45. No se autorizará construcción, reparación y reconstrucción en la zona que abarque el proyecto ya autorizado, que puedan estorbar la realización de obras o aumentar su costo.

ARTICULO 46.- La Secretaría de Obras Públicas, celebrará los contratos que sean necesarios para la realización de las obras, con la intervención del o la presidente (a) Municipal en turno, así como el Tesorero Municipal. Dichos contratos incluirán de manera pormenorizada, estipulaciones sobre precios o bases que permitan su liquidación, forma de pago, especificaciones, calidad de material, tiempo de ejecución, cláusulas penales para el caso de incumplimiento y garantía que deben otorgar los contratistas para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

ARTICULO 47.- En la contratación y ejecución de las obras, se preverá la intervención en la comprobación de inversiones vigilancia de trabajos, materiales y sistemas de ejecución.

CAPITULO V

NOMENCLATURA DE CALLES Y NUMERACIÓN DE PREDIOS.

ARTICULO 48.- La nomenclatura oficial señala la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas y la numeración de los predios, sin que puedan alterarse por los particulares.

ARTICULO 49.- La Dirección de Licencias de Construcción, previa solicitud, señalará para cada predio de propiedad privada o pública, el número que corresponda a la entrada del mismo, cuando tenga frente a la vía pública.

ARTICULO 50.- El número oficial será colocado en parte visible de la entrada de cada predio y tendrá características que lo hagan claramente visible.

ARTICULO 51.- Cuando se ordene el cambio del número oficial, se notificará al propietario, quien estará obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se fije, debiendo conservar el anterior por el término que se le señale.

ARTICULO 52.- La Dirección de Licencias de Construcción, dará aviso al Dirección de Recaudación Fiscal y Catastro Municipal, de los cambios que ordene en la denominación de las vías públicas y en la numeración de los predios.

ARTÍCULO 53.- La Dirección de Licencias de Construcción es la encargada de tramitar y expedir el número oficial, el solicitante deberá llenar la solicitud correspondiente acompañada de los siguientes documentos:

- I. Copia de documento idóneo que acredite la propiedad y/o posesión;
- II. Copia de identificación oficial;
- III. Copia de boleta predial;
- IV. Copia de recibo de agua; V. Croquis de ubicación; y VI. Pago de derechos.

ARTÍCULO 54.- La Dirección de Licencias de Construcción, para la expedición del número oficial, observara el siguiente procedimiento administrativo:

- I. El solicitante ingresa solicitud y los documentos señalados en el artículo 45, en la Dirección de Licencias de Construcción.
- II. El servidor público a cargo de la recepción de la documentación, procederá a su revisión, en caso de que el llenado de la solicitud y la documentación presentada por el solicitante sea correcto, se le hará entrega de la orden de pago de derechos correspondiente de acuerdo a la Ley de Ingresos Municipal vigente.
- III. El solicitante deberá efectuar el pago en las cajas de la Secretaría de Finanzas Municipal, cuya secretaría le expedirá el recibo de pago oficial.
- IV. El solicitante deberá ingresar copia simple del recibo de pago de derechos oficial expedido por la Secretaría de Finanzas previo cotejo con original por el servidor público que se encuentre en ventanilla de la Dirección de Obras Públicas, para glosarlo a las constancias que integran el expediente del Solicitante.
- V. El servidor público de ventanilla de la Dirección de Licencias de Construcción, programara día y hora hábil para realizar la visita al inmueble objeto de la asignación de número oficial.
- VI. Una vez realizada la asignación del número oficial por el servidor público a cargo, se le instruirá al servidor público encargado para realizar la licencia de número oficial lleve a cabo la misma.
- VII. Una vez elaborada la licencia de número oficial, se pasará a revisión del director de Licencias de Construcción.
- VIII. Autorizada la licencia de número oficial por el director de licencias de construcción, se procederá a su autorización y firma, para turnarla a firma del secretario de Obras Públicas.
- IX. Una vez que se cuente con la licencia de número oficial debidamente expedida y autorizada por secretario de Obras Públicas y el director de Licencias de Construcción, se le notificará al solicitante al respecto a fin de hacer la entrega oficial de la misma, cuyo acuse de entrega será glosado en el expediente correspondiente.

CAPITULO VI DE LOS ALINEAMIENTOS, APEOS Y DESLINDES

ARTICULO 55.- El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo de la vía pública en uso. Para tramitar la constancia de alineamiento deberá llenarse la solicitud correspondiente acompañada de los siguientes documentos:

- I. Copia de documento idóneo que acredite la propiedad y/o posesión, en el que se hagan constar medidas y colindancias
- II. Copia de identificación oficial;
- III. Copia de boleta predial;
- IV. Copia de recibo de agua;
- V. Croquis de ubicación satelital con coordenadas UTM; VI. Pago de derechos.

ARTÍCULO 56.- La Dirección de Licencias de Construcción, para la expedición del alineamiento, apeo o deslinde, observara el siguiente procedimiento administrativo:

- I. El solicitante ingresa solicitud y los documentos señalados en el artículo 45, en la Dirección de Licencias de Construcción.
- II. El servidor público a cargo de la recepción de la documentación, procederá a su revisión, en caso de que el llenado de la solicitud y la documentación presentada por el solicitante sea correcto, se le hará entrega de la orden de pago de derechos correspondiente, de acuerdo a la Ley de Ingresos Municipal vigente, el cual puede corresponder a la superficie total en metros cuadrados o lineales del inmueble en cuestión.
- III. El solicitante deberá efectuar el pago en las cajas de la Secretaría de Finanzas Municipal, cuya secretaría le expedirá el recibo de pago oficial.
- IV. El solicitante deberá ingresar copia simple del recibo de pago de derechos oficial expedido por la Secretaría de Finanzas previo cotejo con original por el servidor público que se encuentre en ventanilla de la Dirección de Obras Públicas, para glosarlo a las constancias que integran el expediente del Solicitante.
- V. El servidor público de ventanilla de la Dirección de Licencias de Construcción, programara en la Dirección de Obras Públicas en día y hora hábil a la cuadrilla de topografía, para llevar a cabo la diligencia solicitada en el inmueble objeto del alineamiento, apeo o deslinde.
- VI. Una vez realizada la diligencia solicitada por la cuadrilla de topografía, la Dirección de Obras Públicas hará entrega del alineamiento, apeo o deslinde a la Dirección de Licencias de Construcción a fin de que se elabore el documento oficial que corresponda.
- VII. Autorizado el documento oficial de alineamiento, apeo o deslinde que según corresponda por el director de licencias de construcción, se procederá a su autorización y firma, para turnarla a firma del secretario de Obras Públicas.
- VIII. Una vez que se cuente con el documento oficial de alineamiento, apeo o deslinde que según corresponda debidamente expedido y autorizado por secretario de Obras Públicas y el director de Licencias de Construcción, se le notificará al solicitante al respecto a fin de hacer la entrega oficial del mismo, cuyo acuse de entrega será glosado en el expediente correspondiente.

ARTICULO 57.- La Dirección de Licencias de Construcción, a solicitud del interesado y en la que precise el uso que pretenda dar al mismo, expedirá constancia del alineamiento oficial, en la que se fijarán las restricciones específicas de cada zona o las particulares de cada predio; debiendo quedar comprendido la servidumbre de paso en caso de ser necesario situación que deberá ser acreditada por el solicitante.

ARTICULO 58.- Para la expedición de licencias para la ejecución de obra nueva, modificación o ampliación de una existente con anterioridad, se requiere la presentación de la constancia del alineamiento oficial.

ARTICULO 59.- La Dirección de Licencias de Construcción, cuando existan motivos fundados establecerá las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para el uso de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en determinadas zonas, en fraccionamientos, en lugares o en casos concretos, haciéndolas constar en los permisos, licencias o alineamientos que expida, quedando obligados a ellas los propietarios o poseedores de los inmuebles respectivos.

ARTICULO 60.- Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado, el alineamiento oficial quedara dentro de una construcción, no se permitirá hacer obras que modifiquen la parte de construcción que sobresalga del alineamiento excepto con autorización especial de la Dirección de Licencias de Construcción.

ARTICULO 61.- Las licencias, alineamientos, números oficiales, autorización para instalación de servicios públicos en predios con frente a vías públicas, de hecho, no se expedirán si dichas vías públicas no se ajustan a la planificación oficial o si no satisfacen las condiciones del presente Reglamento.

ARTICULO 62.- En caso de que, al momento de practicarse el apeo y deslinde, existe oposición de algún particular y/o particulares por considerar que tienen un igual o mejor derecho respecto del inmueble objeto del deslinde, la Dirección de Licencias de Construcción no estará obligada a llevar a cabo la diligencia y hará constar la imposibilidad para hacerlo y no se podrá otorgar el deslinde correspondiente, a pesar de que se haya realizado el pago de derechos por el solicitante.

TITULO SEGUNDO. CAPITULO I DE LOS FRACCIONAMIENTOS.

ARTICULO 63.- Para los efectos de este ordenamiento, se entiende por fraccionamiento:

I.- La conversión de terrenos carentes de urbanización, en predios urbanos dotados de las obras y servicios públicos necesarios, con el objeto de hacerlos útiles y susceptibles de ser enajenados al público en fracciones.

II.- La división de terrenos urbanizados en dos o más lotes.

III.- La división de lotes o manzanas, cuando corresponda a fraccionamientos autorizados, pero en los cuales no se hubieren cumplido los requisitos señalados en su oportunidad.

ARTICULO 64.- Los fraccionamientos, tomando en consideración el destino que se pretende dar a los lotes, pueden ser: I. Populares.

II. Campestres.

III. Residenciales.

IV. Industriales.

ARTICULO 65.- El fraccionamiento de un predio, en dos o más lotes y manzanas, para construirlos, se hará previa licencia de la Dirección de Licencias de Construcción, al reunir los requisitos que señale este Ordenamiento.

ARTICULO 66.- Las esquinas de las manzanas en los fraccionamientos, deberán estar cortadas en octava cuando lo estime prudente la Dirección de Licencias de Construcción.

ARTICULO 67.- Los fraccionadores están obligados a hacer constar en las solicitudes respectivas, las restricciones o servidumbres que impongan a los adquirientes de los lotes para el uso de sus predios, a fin de que la Dirección de Licencias de Construcción, hagan que se cumplan cuando lo considere conveniente para la higiene o embellecimiento de la vía pública.

ARTICULO 68.- En los planos de los fraccionamientos se señalarán los terrenos en que existan excavaciones o rellenos por excavaciones de más de un metro de profundidad, marcándolos debidamente con el fin de resolver lo que proceda, en la inteligencia que serán obligados si carecen de tales indicaciones.

ARTICULO 69.- Las construcciones y materiales que se vayan a usar, se sujetarán a las especificaciones establecidas en cada caso, los que por su categoría e importancia deben presentar un conjunto armónico.

ARTICULO 70.- Cuando existan sin fraccionar superficies mayores de 50,000 metros cuadrados, que constituyan un solo predio propiedad de una o más personas y que se considere obstrucción para el crecimiento y desarrollo urbano de la zona donde se encuentre enclavado, el dueño o dueños serán

exhortados a fraccionar y urbanizar, apercibiéndolo que de no hacerlo dentro del término que se le fije, el Municipio la efectuará previa expropiación.

ARTICULO 71- Los casos no previstos en el presente Reglamento, serán resueltos de conformidad con el dictamen técnico que en cada caso rinda la Secretaría de Obras Públicas.

CAPITULO II

DE LOS REQUISITOS DE URBANIZACIÓN

ARTICULO 72.- Las obras mínimas de urbanización deben comprender: I.

Dotación de agua potable.

II. Red de alcantarillado.

III. Guarniciones.

IV. Banquetas.

VII. Pavimentos.

VIII. Alumbrado público.

IX. Red de electrificación.

X. Parques y jardines;

XI. . Drenaje pluvial.

ARTICULO 73.- En los fraccionamientos residenciales e industriales, además de los anteriores servicios, contarán con red para teléfonos, cuando existan líneas que puedan ser aprovechables.

En los fraccionamientos de tipo campestre, las obras mínimas de urbanización deben comprender: I.

Agua potable.

II. Red de electrificación.

III. Andadores.

IV. Pavimentos de ser posible.

V. Sistema de captación de aguas pluviales y VI. Sistema de drenaje o alcantarillado.

ARTÍCULO 74.- Para la expedición de la licencia de urbanización, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos:

1. Escritura pública;
2. Poder notarial;
3. Identificación oficial;
4. Cedula de identificación fiscal;
5. Solicitud de licencia de urbanización del del polígono, sección, manzanas, lotes, por la superficie total;
6. Escritura pública que hace constar fusión de predios (para el caso que aplique);
7. Pago de impuesto predial expedido por el Municipio de Tizayuca;

8. Apeo y deslinde del bien inmueble en cuestión;
9. Constancia de viabilidad para la acción urbana denominada fraccionamiento en cuestión, que se desarrollaran en las parcelas o predios identificados, expedida por la Secretaría de Ordenamiento Territorial de Gobierno del Estado de Hidalgo;
10. Memoria fotográfica del predio en varios ángulos;
11. Constancia de uso de suelo habitacional para fraccionar, expedida por el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda;
12. Estudio de impacto urbano y vial emitido por la Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo;
13. Manifiesto de impacto ambiental expedido por el Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Hidalgo;
14. Croquis de localización con coordenadas U.T.M.;
15. Proyecto ejecutivo de fraccionamiento;
16. Memoria Descriptiva;
17. Factibilidad de servicio de energía otorgada por la Comisión Federal de Electricidad;
18. Factibilidad de servicios otorgada por la Comisión de Agua y Alcantarillado del Municipio de Tizayuca, Hidalgo;
19. Opinión técnica favorable emitida por la Subsecretaría de Protección Civil y Gestión de Riesgos del Gobierno del Estado de Hidalgo;
21. Resolución emitida por la Comisión Nacional del Organismo de Cuencas del Valle de México; y
22. Autorización de licencia de fraccionamiento, emitida por el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

ARTÍCULO 75.- Para el proceso de la licencia de urbanización, el solicitante deberá observar el siguiente procedimiento:

- I. Llenado de solicitud para la municipalización;
- II. Presentar los documentos señalados en el artículo 62 BIS.
- III. Revisión física a cargo del personal adscrito a la coordinación de fraccionamientos de la Dirección de Licencias de Construcción, de las obras de urbanización, agua potable, drenaje, pluvial, electrificación y alumbrado publico
- IV. Llenado de la solicitud de la constancia de terminación de obras de urbanización.
- V. El solicitante deberá hacer entrega de la fianza de vicios ocultos por el 25 % de las obras de urbanización para la entrega-recepción;
- VI. El solicitante deberá ingresar las actas de entrega, total o parcial de infraestructura emitida por las dependencias municipales correspondientes;
- VII. El solicitante deberá ingresar copia simple de las escrituras públicas en las que se haga costar las áreas de donación a favor del municipio;
- VIII. El Solicitante deberá presentar la constancia del programa de energía del sector eléctrico PAESE, Unidad Verificadora de Ingeniería Eléctrica por cada medición UVIE, el Visto bueno de la Comisión Federal de Electricidad, para garantizar la recepción de trabajos de energía eléctrica y alumbrado público, así como de los contratos individuales de los adquirentes.

- IX. El solicitante deberá ingresar factibilidad emitida por la Comisión de Agua y Alcantarillado del Municipio de Tizayuca, Hidalgo, a fin de garantizar los trabajos de agua potable, drenaje sanitario y pluvial;
- X. Una vez hecha hecha la revisión de campo y por acreditado su funcionamiento con las documentales citadas en las fracciones V, VI, VII, VIII y IX, se procederá a la expedición de la orden de pago por parte de la coordinación de fraccionamientos de la Dirección de Licencias de Construcción a favor del solicitante;
- XI. El solicitante deberá ingresar copia simple del recibo de pago oficial expedido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Tizayuca, Hidalgo a la coordinación de fraccionamientos de la Dirección de Licencias de Construcción para que sea debidamente integrado al expediente correspondiente.
- XII. Una vez cumplimentado lo establecido en la fracción XI, la Secretaría de Obras Publicas procederá a la expedición y entrega de la licencia de municipalización a favor del solicitante.

ARTICULO 76.- Se construirá el camino de liga a la parte más próxima de la ciudad, previamente a las obras de urbanización de acuerdo con las especificaciones que dicte la Dirección de Licencias de Construcción a través de la Coordinación de Fraccionamientos.

ARTICULO 77.- La Dirección de Licencias de Construcción a través de la Coordinación de Fraccionamientos, determinará la anchura de las calles, tanto principales como secundarias, de acuerdo con las normas de la planificación establecidas para la zona en que esté ubicado el fraccionamiento de que se trate.

ARTICULO 78.- No se permitirá el trazo de calles cerradas o privadas a menos que:

- I. Sean inevitables por la topografía de los terrenos, debiendo rematar en un retorno que permita la maniobra de los vehículos para regresar.
- II. En cualquier otro caso no previsto, cuando por interés público se requiera.

ARTICULO 79.- El fraccionador deberá ligar el fraccionamiento en proyecto con las zonas urbanas a fraccionamientos colindantes inmediatos, eximiendo de esta responsabilidad al H. Ayuntamiento.

ARTICULO 80.- La superficie mínima de los lotes será de 90 metros cuadrados, con un frente no menor de 7 metros.

ARTICULO 81.- Quedan prohibidos los fraccionamientos en lugares insalubres, debiendo ser el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Tizayuca, Hidalgo, la que dictamine al respecto.

CAPITULO III DE LAS SOLICITUDES EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN PARA FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 82.- Para llevar a cabo cualquier construcción y acondicionamiento de obras, así como la construcción de fraccionamientos, se deberá de contar con licencia que expedirá la Dirección Licencias de Construcción.

ARTICULO 83.- La licencia deberá de ser solicitada por el propietario o poseedor del inmueble, exhibiendo el título de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o las pruebas que acrediten la posesión, así mismo estar al corriente en sus pagos al Municipio.

Así mismo, se presentará un plano del terreno en el que se exprese el lugar de ubicación, la zona de la ciudad a que pertenezca, los colindantes, los ángulos interiores del polígono o los polígonos correspondientes a cada uno de los vértices y en caso, debidamente demarcados, los diversos predios que entren en la composición total del área que se pretenda utilizar.

ARTICULO 84.- Para los fraccionamientos, el solicitante deberá exhibir, además, una memoria descriptiva del proyecto ilustrada y completa, con los siguientes elementos:

I.- Proyecto del fraccionamiento, con especificación de la anchura, orientación y distribución de manzanas y lotes.

II.- Superficie total destinada a vías públicas.

III.- Superficie total que será donada al Municipio, con especificación de los fines a que deberá destinarse cada una de las fracciones que la compongan.

IV.- Zonificación del fraccionamiento, con especificación de los fines a que deberán destinarse cada una de las fracciones que la compongan.

V.- Proyectos y especificaciones para obras de urbanización.

VI.- Plano de conjunto de la zona de la ciudad en que está ubicado el fraccionamiento.

VII.- Estudio de factibilidad de servicios; que está de impacto ambiental; y

IX.- Ubicación e instalación de cisternas.

ARTICULO 85.- Además de lo señalado en el artículo anterior, se precisarán las fuentes y sistemas de apropiamiento del agua potable, en cuanto el drenaje, los sitios del desagüe, así como los medios de recepción, conducción y transformación de la electrificación y telefonía.

ARTICULO 86.- Cuando el fraccionamiento se realice por etapas, se presentará un calendario de trabajo, el que precisará lo que vaya a efectuarse de inmediato.

ARTICULO 87.- Recibida la solicitud y documentos que se acompañen, será revisada y de cumplirse con todos los requisitos, se expedirá la licencia respectiva. En caso necesario, se fijará un término de 15 días para que se subsane la omisión y de no cumplirse dentro de dicho termino, será negada la solicitud.

ARTICULO 88.- El estudio que se haga de la solicitud, tomará en cuenta las necesidades de expansión de la ciudad; ¡los inconvenientes que puede presentar el crecimiento horizontal; las posibilidades de obtener un abastecimiento normal de agua potable sin menoscabo para el resto de la población; las facilidades para hacer desaguar los drenajes; ¡las orientaciones y ubicación general de los terrenos; la dirección de los vientos; las indicaciones que conciernan a salubridad pública y en general todas las previsiones que se requieran, de acuerdo con un buen urbanismo.

ARTICULO 89.- Previamente a la expedición de la licencia, el solicitante deberá constituir una garantía igual a un 5% de importe de los gastos de supervisión; la que se hará efectiva en caso de aquél que no recoja la licencia o no constituya la garantía correspondiente. dictamen respectivo deberá formularse en el menor tiempo posible y en él se determinará la cantidad probable de los gastos de supervisión y se hará del conocimiento del solicitante.

ARTICULO 90.- Dentro de los noventa días naturales siguientes al otorgamiento de la licencia, su titular constituirá una garantía hasta por el 25% del presupuesto probable de las obras para asegurar la construcción de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas las obligaciones que se deban cumplir.

ARTICULO 91.- Constituida la garantía, se verificarán los datos relativos a la localización y dimensiones del terreno, valiéndose de los proyectos elaborados por el solicitante, de las normas dictadas al otorgar la licencia, se preparará el proyecto oficial del fraccionamiento.

ARTICULO 92.- El proyecto comprenderá los siguientes elementos:

I.- Los trazos de los ejes de las vías públicas ligadas geométricamente con los linderos del terreno.

II.- Los ángulos de intersección de los ejes.

III.- Las distancias entre el cruzamiento de los ejes.

IV.- La anchura y longitud de las calles.

V.- La división y subdivisión del fraccionamiento en manzanas y lotes.

VI.- Las manzanas o lotes que deban corresponder al Municipio, en los términos del artículo 82.

VII.- Las especificaciones para las diversas obras de urbanización.

VIII.- Las nomenclaturas del fraccionamiento.

IX.- El plazo dentro del cual deben quedar concluidas las obras del fraccionamiento.

X.- El tiempo mínimo durante el cual, después de quedar concluidas las obras del fraccionamiento, estará a cargo del fraccionador las reposiciones de las que presenten defectos de construcción, que en ningún caso podrá ser menor de 5 años. La determinación del tiempo durante el cual el fraccionador queda responsabilizado de hacer las reposiciones de que se habla, variará de acuerdo con el dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal y con la magnitud de las obras y el programa de urbanización que se desarrolle.¹²

XI.- El monto de la garantía que asegure el cumplimiento de las obligaciones que se establecen en la fracción anterior. La póliza deberá ser renovada cada año de forma consecutiva o en su caso exhibir una que garantice los cinco años, después de la entrega recepción formal del Fraccionamiento ante el Municipio.

ARTICULO 93.- La Dirección de Licencias de Construcción, enviará a la Dirección de Recaudación Fiscal y Catastro Municipal, copia de la resolución que pronuncie, adjuntando todos los anexos, a fin de que se hagan las anotaciones e inscripciones correspondientes.

CAPITULO IV OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR

ARTICULO 94.- El fraccionador estará obligado a costear exclusivamente por su cuenta, todas las obras de urbanización del fraccionamiento, incluyendo los camellones en las vías públicas y las de jardinería en los espacios reservados para ese fin, observando en todo momento el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Tizayuca, Hidalgo, vigente.

ARTICULO 95.- El fraccionador cederá gratuitamente al Municipio, parte de la superficie para mercados, escuelas y demás sitios de usos o servicios públicos, en la siguiente forma.

I. El 15% de la superficie neta en los fraccionamientos residenciales, campestres y populares.

II. El 10% de la superficie neta de los fraccionamientos industriales.

La superficie neta será la que resulte después de descontar a la superficie total del terreno de superficies ocupadas por vías públicas.

ARTICULO 96.- La localización de los terrenos que deban ser donados al Municipio, se hará por el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Tizayuca.

ARTICULO 97.- El fraccionador hará el pago de los derechos al Municipio por la expedición de la licencia, de conformidad con la Ley de Ingresos Municipal vigente.

Así mismo, hará el pago del 5% del presupuesto total de las obras de urbanización del fraccionamiento, por concepto de supervisión; debiendo hacerlo antes de que se dé principio a las obras. Cuando se realicen las obras por etapas, el pago se hará proporcionalmente a la inversión correspondiente a cada etapa.

ARTICULO 98.- Antes de que se inicien las obras, el fraccionador y el Municipio formalizarán la donación a que se refiere el artículo 81 de este ordenamiento, mediante la escritura pública correspondiente y de la cual el fraccionador renunciará a reclamar indemnizaciones por los terrenos cedidos para vías públicas, cualquiera que sea la anchura que se les fije. Los gastos de la escritura correrán a cuenta exclusivamente del fraccionador, y deberá quedar debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial.

ARTICULO 99.- Concluidas las obras de urbanización y puesto en servicio del fraccionamiento, ¡el fraccionador promoverá entre los vecinos la elaboración de un reglamento y la organización de una entidad constituida en junta o patronato, que se haga cargo de la administración y vigilancia de los servicios públicos; en tanto esa organización no asuma funciones, el fraccionador tendrá la responsabilidad de aquéllos. Esta situación permanecerá hasta en tanto no haga entrega del fraccionamiento al Municipio.

CAPITULO V REQUISITOS PARA INICIAR LAS OBRAS

ARTICULO 100.- Para autorizar la iniciación de las obras de urbanización. El fraccionador deberá otorgar la escritura de donación de garantías a que se ha hecho referencia.

ARTICULO 101.- La Dirección de Licencias de Construcción a través de la Coordinación de Fraccionamientos, tiene la facultad de designar supervisores técnicos que vigilen el desarrollo de obras públicas y se cercioren de que se cumpla con las especificaciones y las indicaciones de los planos.

ARTICULO 102.- Se acatarán las disposiciones técnicas, que formulen los supervisores; sin perjuicio de recurrir ante la Secretaría de Obras Públicas, cuando las determinaciones tomadas por aquéllos, carezcan de fundamento legal.

ARTICULO 103.- El supervisor dará cuenta a la Dirección de Licencias de Construcción, cuando se incurra en violaciones graves a los proyectos o las especificaciones, a fin de que se ordene al fraccionador se sujete a lo dispuesto en la licencia. En caso de desobediencia se cancelará el permiso.

ARTICULO 104.- Cuando las obras de urbanización se ejecuten por etapas, se procura que se inicien por la zona urbanizada de la ciudad.

CAPITULO VI

OBLIGACIONES Y ATRIBUCIONES. DE LOS PROPIETARIOS.

ARTICULO 105- Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, se ajustarán en sus construcciones a las normas de este Reglamento y a las disposiciones administrativas en lo concerniente a las limitaciones de dominio, servidumbre y a las modalidades generales de arquitectura y ornato.

ARTICULO 106.- En las colonias y fraccionamientos residenciales, populares o industriales, los propietarios o poseedores se abstendrán de construir pozos negros, salvo que las condiciones del terreno así lo ameriten.

ARTICULO 107.- Los vecinos de los fraccionamientos tendrán obligación de contribuir proporcionalmente al sostenimiento de los servicios públicos dentro de los plazos y condiciones que fija este ordenamiento. Para este efecto, los propietarios de los lotes se considerarán miembros constituyentes de la junta o patronato prevista en el presente Reglamento. En los contratos de compraventa que se celebren, se deberá estipular esta obligación.

ARTICULO 108.- Respecto a los servicios públicos del fraccionamiento, la junta del patronato de los propietarios se considerará una institución descentralizada, por consiguiente, podrá, de acuerdo con las leyes relativas, autorizar nuevas concesiones y obtener de los usuarios el pago de sus cuotas, en tanto que las autoridades no se hagan cargo de los servicios públicos pendientes, durante este plazo.

CAPITULO VII

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

ARTICULO 109.- El H. Ayuntamiento tomará todas las medidas que sean necesarias para que se aprovechen los terrenos donados, procediendo la construcción de las obras que sean necesarias y de interés colectivo, de acuerdo con sus posibilidades financieras.

ARTICULO 110.- Se supervisará la administración de los servicios que correspondan al Municipio, para cerciorarse que sean impartidos con regularidad y permanencia.

ARTICULO 111.- En tanto no se realicen obras en los terrenos donados, los fraccionadores, cuidarán del buen aspecto de los mismos, impidiendo que se conviertan en basureros, procurando mantenerlos en todos los momentos en buenas condiciones higiénicas

CAPITULO VIII PROHIBICIONES

ARTICULO 112.- En tanto no se concluyan totalmente las obras de urbanización y sean aprobadas por la Dirección de Licencias de Construcción a través de la Coordinación de Fraccionamientos, ¡no podrán ponerse a la venta los lotes de un fraccionamiento; salvo que se haya aprobado la realización de la obra por etapas, pudiéndose entonces vender los lotes correspondientes a las etapas concluidas.

Para poder vender los lotes deberán publicarse la aprobación de las obras de urbanización que hubieren hecho.

ARTICULO 113.- La oficina de Recaudación Fiscal y Catastro Municipal no efectuará movimientos catastrales que no hayan sido autorizados administrativamente a través de las licencias vigentes correspondientes.

ARTICULO 114.- No se otorgará licencia de construcción dentro de un fraccionamiento mientras no se hayan concluido las obras de urbanización, ni en lotes que no reúnan los requisitos mínimos de superficie, previa supervisión y validación que se haga.

ARTICULO 115.- Cuando en la ejecución de las obras el fraccionador se aparte de las especificaciones establecidas o de las indicaciones contenidas en los planos, la Secretaría de Obras Públicas a través de la Dirección de Licencias de Construcción, ordenará demoler las indebidamente construidas.

ARTICULO 116.- Si el fraccionador no concluyó las obras de urbanización dentro de un plazo establecido, la Dirección de Licencias de Construcción podrá terminarlas, disponiendo para ello de la garantía constituida.

TITULO TERCERO

PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

CAPITULO I G E N E R A L I D A D E S

ARTICULO 117.- La Dirección de Licencias de Construcción, determinará las características de los edificios y los lugares en que éstos puedan autorizarse, según sus diferentes clases y usos.

ARTICULO 118.- La Dirección de Licencias de Construcción, aprobará o rechazará los proyectos arquitectónicos de acuerdo con sus características generales y particulares.

ARTICULO 119.- Las construcciones ubicadas en zonas típicas y en calles y plazas donde existan construcciones declaradas monumentos o de valor excepcional a juicio del Instituto Nacional de Antropología e Historia, deberán armonizar con el contexto general de la calle o plaza de que formen parte.

ARTICULO 120.- Los proyectos para edificios de uso mixto, se sujetarán en cada una de las partes a las disposiciones relativas.

ARTICULO 121.- Las normas a que deben sujetarse los materiales de construcción, así como las especificaciones de arquitectura o ingeniería, serán aprobadas por la Dirección de Licencias de Construcción

ARTICULO 122.- Al ejecutarse obras al exterior, demoliciones, construcciones, pintura, colocación de anuncios, etc., deberán colocarse dispositivos de protección sobre la vía pública, siendo necesario para ello la licencia correspondiente.

ARTICULO 123.- Los propietarios de terrenos baldíos situados en calles urbanizadas o en aquéllas en que la Dirección de Licencias de Construcción juzgue necesario, deberán bardearlos. Las bardas se construirán de acuerdo con el alineamiento existente y su altura no será menor de dos metros y medio.

ARTICULO 124.- El proyecto deberá incluir las máximas seguridades contra incendios, sí es que así se requiere, estacionamiento propio y si la edificación tiene una altura mayor de trece metros, escaleras de emergencia y ascensor. La Dirección de Licencias de Construcción se reserva el derecho de fijar la superficie que se destinará para estacionamiento.

ARTICULO 125.- Las construcciones provisionales deberán ser seguras, higiénicas, tener buen aspecto y conservarse en buen estado. La licencia que se dé para levantar una construcción provisional, deberá especificar el término que se autoriza para hacer uso de ella.

ARTICULO 126.- Toda edificación con piezas habitables, excluyendo los servicios que estén a una altura mayor de trece metros sobre el nivel de la acera, deberán tener por lo menos, en servicio, un ascensor para personas.

ARTICULO 127.- Para poder usar una construcción, se requiere del permiso previo de la Dirección de Licencias de Construcción.

CAPITULO II

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES, ESPACIOS SIN CONSTRUIR.

ARTICULO 128.- Ningún punto de edificio podrá estar a mayor altura, que 1.75 veces de distancia al parámetro vertical correspondiente al alineamiento opuesto de la calle.

I. En plazas y jardines, el alineamiento opuesto se localizará a cinco metros de la guarnición o en el límite interior de la acera, si ésta tiene más de cinco metros de anchura.

II. La altura deberá contarse sobre la cota medida de la guarnición de la acera, en el tramo de la calle correspondiente al frente del predio. En el caso de que hubiere proyecto de planificación, regirán las alturas señaladas en el mismo.

ARTICULO 129.- En esquinas, la altura de la fachada en el alineamiento de la calle angosta, podrá ser de la fachada en el alineamiento de la calle ancha, hasta una distancia equivalente a una vez y media la anchura de la calle angosta, medida a partir de la esquina.

ARTICULO 130.- Las zonas de influencia de los aeródromos, serán fijados por las autoridades de, Aeronáutica Civil y con ellas regirán las limitaciones de altura que se fije dicha autoridad y las disposiciones de este Reglamento.

ARTICULO 131.- Los edificios deberán tener los espacios sin construir que sean necesarios para lograr una buena iluminación y ventilación. En la planta baja de hoteles, oficinas, escuelas, deben dejarse como

área de dispersión mínima en vestíbulos, patios plazas o pasillos, el uno por ciento de la suma de áreas construidas.

En las salas de espectáculos, centros de reunión y similares al área de dispersión, será por lo menos de veinticinco decímetros cuadrados por corriente, debiendo quedar adyacente a la vía pública por lo menos la cuarta parte de dicha área, pudiendo suministrar hasta las tres cuartas partes correspondientes en vestíbulos interiores. ¡En salas de espectáculos cuyo cupo no esté definido, así como los templos; para los efectos de este artículo se supondrá que corresponde un concurrente por cada cincuenta decímetros cuadrados de la sala de reunión.

En los edificios industriales, la Dirección de Obras Públicas, fijará las limitaciones propias en cada caso. Las áreas de dispersión en edificios de usos mixtos, serán por lo menos iguales a la suma de las que requieran para cada fin, salvo que se demuestre que no existe superposición de horarios en su funcionamiento.

CAPITULO III EDIFICIOS PARA LA EDUCACIÓN

ARTICULO 132.- Para que puedan otorgarse licencia de construcción, ampliación, adaptación o modificación de edificios que se destinen total o parcialmente a la educación o cualquier otro uso semejante, será requisito indispensable que previamente se apruebe su ubicación.

ARTÍCULO 133.- El proyecto ejecutivo deberá ser aprobado y avalado por el Instituto Nacional de la Infraestructura Física Educativa con residencia en el Estado de Hidalgo.

TITULO QUINTO EJECUCIÓN DE LA OBRAS CAPITULO I GENERALIDADES DE LOS DIRECTORES Y RESIDENTES DE OBRAS

ARTICULO 134- Los directores responsables de las obras, residentes, sobresalientes o encargados de las obras, están obligados a vigilar que la ejecución de las mismas, no causen molestias o perjuicios a terceros.

ARTICULO 135.- El director responsable de obra o el propietario de una obra que no requiera director, tomarán las precauciones necesarias para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño, directa o indirectamente, con la ejecución de la obra.

ARTICULO 136.- Los procedimientos nuevos de construcción que no se sujeten a los requisitos fijados en este título, no podrán emplearse sin aprobación especial de la Dirección de Obras Públicas

CAPITULO II DEMOLICIONES

ARTICULO 137.- Se tomarán las precauciones debidas para evitar que una demolición cause daños y molestias en construcciones vecinas o en la vía pública, si se emplean puntales, vigas, armaduras, o cualquier otro medio de protección, se tendrá cuidado de no introducir esfuerzos que causen perjuicios a las construcciones circundantes.

ARTICULO 138.- No se permitirá el uso de explosivos para llevar a cabo demoliciones.

ARTICULO 139.- Cuando a juicio de la Dirección de Obras Públicas y en coordinación con la Dirección de Licencias de Construcción, de las demoliciones se estén ejecutando en forma inadecuada, por el peligro que ofrezcan o las molestias que ocasionen, ordenará su suspensión y realizará las obras de protección necesarias a costa de los interesados.

ARTICULO 140.- Las demoliciones de locales construidos, viviendas con un área mayor de 60m², o de 3 o más niveles de altura, deberán contar con un director responsable de obra.

ARTICULO 141.- Cualquier demolición en zonas típicas y en calles o plazas donde existan construcciones declaradas monumentos o de valor excepcional a juicio del Instituto Nacional de Antropología e Historia, requerirán previamente a la licencia de demolición, de la autorización correspondiente por parte de las Autoridades Federales que correspondan o requieran en todos los casos de director responsable de la obra.

ARTICULO 142.- Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición, deberán ser retirados en su totalidad en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir del término de la demolición y bajo las condiciones que establezcan las autoridades correspondientes en materia de vialidad y transporte.

ARTICULO 143.- Las construcciones nuevas deberán separarse de la colindancia con los predios vecinos una distancia no menor de 5cm., ni menor que el desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate. Se anotarán en los planos arquitectónicos y en los estructurales las separaciones que deben dejarse en los linderos y entre cuerpos de un mismo edificio. Los espacios entre construcciones y entre cuerpos de un mismo edificio deberán quedar libres de todo material y protegerse por medio del tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura u otros materiales.

CAPITULO III MEDIACIONES Y TRAZOS

ARTICULO 144.- Para iniciar una construcción, deberán comprobarse los alineamientos oficiales y trazarse los ejes de la misma, refiriéndose a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio, exigen un ajuste de las distancias entre los ejes consignados en los planos arquitectónicos, podrán hacerse sin modificar los cálculos, siempre que el ajuste no incremente ningún claro más de uno por ciento ni lo disminuya más de cinco por ciento. En su caso, deberán ajustarse los planos constructivos. La posición de los ejes de los elementos de la construcción no diferirá más de un centímetro respecto a la posición de proyecto ajustado en las construcciones de concreto, ni más de dos centímetros en la mampostería, ni más de tres centímetros en la de madera, ni más de dos centímetros en construcciones metálicas

TITULO SEXTO

USO Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICIOS

CAPITULO I

GENERALIDADES

ARTICULO 145.- Los propietarios de los predios, deberán mantenerlos en buenas condiciones de aspecto e higiene, para lo cual estarán drenados adecuadamente, bardeados y no se permitirá el depósito de escombros y basura.

ARTICULO 146.- Los propietarios de edificaciones, tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad e higiene.

Las fachadas deberán conservarse aseadas y pintadas en los edificios que tengan marquesinas, cortinas de sol, toldos y similares, se conservarán siempre aseadas y en buen estado.

ARTICULO 147.- Las instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, neumáticas y de gas, deberán conservarse en óptimas condiciones para dar servicio y seguridad.

CAPITULO II EDIFICACIONES PELIGROSAS O RUINOSAS

ARTICULO 148.- Para realizar obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas, se requiere de licencia expedida por la Dirección de Licencias de Construcción. A la solicitud relativa se acompañará una memoria en que no se especifique el procedimiento que se vaya a emplear. Tratándose de obras urgentes, la licencia se concederá con preferencia a las que no lo sean.

ARTICULO 149.- Al tener conocimiento la Dirección de Licencias de Construcción, de que una edificación, estructura o instalación, presente algún peligro para las personas o los bienes, ordenará de inmediato al propietario de aquellos, que hagan las reparaciones, obras o demoliciones que sean necesarias conforme al dictamen técnico, precisando el peligro de que se trate.

ARTICULO 150.- Al concluir las obras o trabajos que se hayan autorizado u ordenado, el propietario o el director o el responsable de la obra, dará aviso a la Dirección de Licencias de Construcción, quien la verificará y aprobará en su caso o bien, determinará lo que sea necesario corregir o completar.

ARTICULO 151.- En caso de que el propietario no cumpla con las órdenes que se le den, La Dirección de Obras Públicas, ejecutará a costa del propietario, las reparaciones, obras o demoliciones que haya ordenado y tomará las medidas que sean necesarias para hacer desaparecer todo peligro.

ARTICULO 152.- Cuando no se haga el pago del costo de las obras o trabajos ejecutados conforme al artículo anterior, se hará efectivo por la Tesorería Municipal, mediante el procedimiento económico coactivo.

ARTICULO 153.- Dirección de Licencias de Construcción, podrá ordenar la desocupación temporal o definitiva de un edificio de una localidad, cuando sea peligrosa para los ocupantes su pertenencia de dicho lugar, para llevar a cabo con licencia o por orden de obras o trabajos que se requiere el presente capítulo.

CAPITULO III DE LOS RESPONSABLES DE LAS OBRAS

ARTICULO 154.- La secretaria de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, será la dependencia encargada de llevar a cabo los registros de los directores Responsables de Obra y Corresponsables, para lo cual dicha Secretaría otorgará el documento idóneo que acredite tal situación.

ARTÍCULO 155.- Para cualquier trámite relacionado con proyectos ejecutivos ante la Secretaría de Obras Públicas en el que se requiera registro de los directores responsable de Obra y Corresponsables, será necesario presentar tal documental vigente correspondiente.

TÍTULO SÉPTIMO CAPITULO II LICENCIAS

ARTICULO 156.- Se requiere licencia expedida por la Dirección de Licencias de Construcción, para la realización cualquier de obras de construcción, movimiento de tierras e instalaciones públicas o privadas, consistente en estructuras concreto, de acero, metálicas, rejas, mallas, madera y mampostería en predios de propiedad pública o privada, o bien para ocupar la vía pública. Por ningún concepto se otorgará licencia de construcción en zonas de alto riesgo señaladas por la comisión para el estudio de las zonas de riesgo del Municipio de Tizayuca.

La licencia sólo podrá concederse a directores responsables de obra, con excepción de los casos previstos en el artículo siguiente:

ARTICULO 157.- Podrán ejecutarse con licencia expedida al propietario, sin responsiva de director de obra y/o perito, las siguientes obras:

I Edificación de una sola pieza con dimensiones máximas de 60m², siempre que el mismo predio no haya ninguna construcción.

I otorgará Amarre de cuarteaduras, arreglo o cambio de techos de azotea o entresijos sobre vigas de madera, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros ni se afecten elementos estructurales importantes.

I otorgará I Construcción de bardas interiores o exteriores, con altura máxima de dos metros cincuenta centímetros.

I V Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo, en construcciones hasta de dos pisos, si no se afectan elementos estructurales.

V Construcción de fosas sépticas o albañales, mediante especificación que señale la Dirección de Obras Públicas con el visto bueno de la Comisión de Agua y Alcantarillado del Municipio de Tizayuca, Hidalgo.

V I Limpieza, aplanados, pintura y rodapiés de fachadas.

ARTICULO 158.- La solicitud de licencia, deberá presentarse por escrito acompañada de los siguientes documentos:

I.- Documento idóneo que acredite la propiedad y/o posesión;

I.I Factibilidad del uso de suelo.

I.I. I Constancia de alineamiento y número oficial vigente.

I.V. Copia de boleta predial.

V. Boletas del agua, drenaje, al corriente con su pago.

VI Dos tantos del proyecto de la obra, en planos a escala, debidamente acotados y especificados, en los que se deberá incluir por lo menos las plantas de distribución, el corte sanitario, las fachadas de construcción dentro del predio y planos estructurales, firmados por el propietario y el director responsable de la obra, así como en digital, **cuando se trate de obras de más de sesenta metros cuadrados o lineales de construcción.**

VII. Memoria de cálculo y descriptiva firmada por el director responsable de la obra y/o perito, en documental física y digital.

VIII. Las autorizaciones necesarias de Gobierno Federal y Gobierno Estatal en los términos de las leyes relativas.

IX Aprobación de la ubicación del edificio, en los casos previstos de este Reglamento. Además, por el titular de la Secretaría de Obras Públicas, podrá exigir cuando lo juzgue conveniente, la presentación de los cálculos completos para su revisión y si éstos fueren objetados, se suspenderá el trámite hasta que se corrijan las deficiencias.

X.- Pago de derechos

ARTICULO 159.- Por el trámite y otorgamiento de una licencia, se pagarán derechos que serán fijados de acuerdo con las tarifas que estén en vigor en la ley de Ingresos del Municipio. Si en un plazo de treinta días, la licencia no se expidiese por falta de pagos de los derechos, será destruida la documentación entregada por el solicitante.

ARTICULO 160.- Si entre la expedición de un alineamiento y la presentación de la solicitud de licencia de construcción, se hubiere modificado aquél, el proyecto de construcción deberá ajustarse al nuevo alineamiento. Si la modificación de alineamiento ocurre después de concedida la licencia de construcción, se cancelará ésta y se ordenará la suspensión de la obra.

ARTICULO 161.- El tiempo de vigencia de las licencias de construcción que expida la Dirección de Licencias de Construcción, estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar. Terminado el plazo señalado para una obra sin que ésta se concluya, para continuarla deberá solicitarse prórroga de la licencia la cual tendrá costo de acuerdo a la Ley de Ingresos Vigente. A la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos, respetándose el proyecto original autorizado, en caso de modificación o ampliación se cubrirán los derechos correspondientes.

ARTICULO 162.- Se requiere de licencia para hacer modificaciones al proyecto original, para la cual se presentará la solicitud correspondiente. Acompañada del proyecto de reformas por duplicado.

ARTICULO 163.- No se expedirán licencias para construir en fracciones o lotes provenientes de subdivisión de predios, no aprobados por el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Tizayuca, Hidalgo o en su caso por la Dependencia Municipal o Estatal que corresponda en el ámbito de su competencia. Para que los notarios puedan autorizar escrituras relativas a dichas fracciones o lotes, requerirán que se les exhiba el comprobante de haber sido aprobada la subdivisión por la expresada dependencia, haciendo mención de él en la escritura y agregándolo al apéndice respectivo.

No se permitirá la subdivisión si cada una de las fracciones o lotes que resulte no tiene, por lo menos, una superficie de 90 metros cuadrados y un frente de 6 metros a la vía pública. Se exceptúa los casos de remates de predios afectados para obras públicas, en que se podrá expedir licencia de construcción para fracciones o lotes, cuya superficie sea como mínima de 60 metros cuadrados en los de forma rectangular o trapezoidal y de 80 metros cuadrados en los de forma triangular, siempre que el frente a la vía pública no sea de 7 metros.

ARTICULO 164.- Cuando al construir un tapial se invada la acera en fajas con anchura superior a cincuenta centímetros, deberá solicitarse licencia. La ocupación de fajas con anchura menor, quedará autorizada por la licencia de obra.

ARTICULO 165.- Se requerirá licencia para todo trabajo de excavación. Si ésta constituye una de las etapas de la construcción, quedará comprendida en la licencia general.

Podrá otorgarse licencia de excavación previa a la licencia general, para profundidades hasta de un metro cincuenta centímetros y con vigencia máxima de cuarenta y cinco días.

ARTICULO 166.- Para ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o construcciones provisionales, se necesita licencia de la Dirección de Licencias de Construcción.

Cuando haya necesidad de mover dichas instalaciones o construcciones a causa de la ejecución de obras del Municipio, éste no estará obligado a pagar cantidad alguna, sino que el cambio será a cargo de los propietarios de aquéllas.

En la obra deberán estar los planos autorizados y copias de las licencias correspondientes.

ARTICULO 167.- No requerirán licencia de construcción, las obras que a continuación se enumeran:

I Resanes y aplanados interiores.

II Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales.

III Pintura Interior.

IV Reparación de albañales.

V Reparación de tuberías de agua o instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales.

VI Colocación de madrinan en techos de madera.

VII Obras urgentes para prevención de accidentes a reserva de dar aviso a la Dirección de Licencias de Construcción, dentro de un lapso máximo de 72 horas.

V I I I Construcción de primera pieza de carácter provisional hasta de tres por tres metros, siempre y cuando se respeten los alineamientos y las restricciones del predio.

I X Demoliciones sin importancia, hasta de un cuarto aislado de 17 m², sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones.

X Divisiones interiores en pisos de despachos o comercios, cuyo peso se haya considerado en el diseño estructural.

X I Obras sencillas semejantes a las anteriores que no afectan elementos estructurales.

ARTICULO 168.- Los propietarios están obligados a dar aviso a la Dirección de Licencias de Construcción, de la terminación de las obras, para poder obtener la autorización de uso.

ARTICULO 169.- Para regularizar las obras en las que requiere de licencia de construcción, se podrá autorizar el uso de las ejecutadas sin la misma (total o parcialmente), cuando el propietario cumpla con lo siguiente:

I Presentar constancia del alineamiento y número oficial, constancia de pago de toma de agua y de la conexión de albañal y el proyecto completo, por duplicado, de la construcción realizada.

II Pagar en la caja de la Tesorería Municipal, el importe de tres veces los derechos de la licencia que debió haber obtenido antes de iniciar la obra, así como el importe de las sanciones que se le impongan por la falta de cumplimiento a este Reglamento

Si a juicio de la Dirección de Licencias de Construcción, la obra amerita modificaciones, las exigirá al propietario, fijándole un plazo para su ejecución, de manera que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento. El propietario podrá oponerse en inconformidad, fundando su oposición, a la que recaerá el acuerdo correspondiente de la propia Dirección.

ARTICULO 170.- Se requiere de licencia previa para la instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas rampas o cualquier otro mecanismo de transporte en los edificios; quedando excluidos de este requisito de las reparaciones menores, que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo de sistemas eléctricos o de seguridad.

La solicitud de licencia de instalación se acompañará de los datos referentes a ubicación del edificio en que se hará la instalación y el tipo de servicio en que se utilizará, así como tres juegos completos de planos y especificaciones proporcionados por la empresa que fabrique el aparato, y de una memoria donde se detalle la reparación o modificación, incluyendo copia de los cálculos que hayan sido necesarios.

Las solicitudes serán suscritas por un director responsable de obra.

CAPÍTULO II DE LAS CONSTANCIAS

ARTICULO 171.- Se requiere constancia de no afectación a bienes de dominio públicos y/o áreas verdes expedida por el secretario de Obras Públicas, para el caso de que un particular, desee acreditar tal situación.

ARTICULO 172.- La solicitud de la constancia no afectación a bienes de dominio públicos y/o áreas verdes deberá presentarse por escrito acompañada de los siguientes documentos:

- I. Copia de identificación oficial
- II. Copia de boleta predial
- III. Croquis de ubicación satelital
- IV. Plano con medidas, colindancias con coordenadas U.T.M.
- V. Copia de la constancia de no afectación a bienes ejidales, expedidas por el Comisariado Ejidal en turno de la zona que se trate.

- VI. Copia de las documentales idóneas que acrediten la propiedad y / o la posesión del inmueble
- VII. Soporte fotográfico donde se aprecien los lados colindantes del inmueble.
- VIII. Pago de derechos

ARTICULO 173.- Se requiere constancia de posesión, expedida por el Secretario de Obras Públicas, para el caso de que un particular lo solicita por así convenir a sus intereses. La cual no acredita la propiedad y se deja a salvo los derechos de terceros.

ARTICULO 174.- La solicitud de la constancia de posesión, deberá presentarse por escrito acompañada de los siguientes documentos:

- I. Copia de identificación oficial II.
Copia de boleta predial
- III. Croquis de ubicación satelital
- IV. Plano con medidas, colindancias con coordenadas U.T.M.
- V. Copia de la constancia de no afectación a bienes ejidales, expedidas por el Comisariado Ejidal en turno de la zona que se trate.
- VI. Copia de las documentales idóneas que acrediten la propiedad y / o la posesión del inmueble VII.
Soporte fotográfico donde se aprecien los lados colindantes del inmueble. VIII. Pago de derechos

ARTICULO 175.- Para la expedición de la constancia de no afectación a bienes de dominio público y/o áreas verdes y de posesión, se sujetará al siguiente procedimiento administrativo:

- I. Ingresar solicitud por escrito con documentos anexos de acuerdo al artículo 172 y 174, según la constancia que corresponda e ingresarlo en la oficialía de partes de la Secretaría de Obras Públicas o en la ventanilla de atención.
- II. El servidor público encargado de la tramitación de las constancias, deberá revisar la solicitud, así como la información con la que se hace acompañar, en caso de que esta fuera incompleta, apercibirá al solicitante para que dentro de un término no mayor a tres días hábiles exhiba la documentación faltante, en caso omiso del solicitante, se tendrá por desechada la solicitud.
- III. Se extenderá orden de pago al solicitante para el pago de derechos de la constancia de que se trate, el solicitante deberá ingresar copia simple del recibo de pago emitido por la Secretaría de Finanzas para que sea glosado a su expediente respectivo.
- IV. Para el caso de la constancia de no afectación a bienes de dominio público y/o áreas verdes, ya que la solicitud e información que se acompaña sea correcta, se programará día y hora para llevar a cabo la inspección física del lugar, a fin de verificar que no exista afectación y en caso de ser necesario, se procederá a realizar un levantamiento con cinta y/o topográfico en su caso,
- V. Para el caso de la constancia de posesión, ya que la solicitud e información que se acompaña sea correcta, se programará día y hora para llevar a cabo la inspección física del lugar, para practicar la diligencia con los vecinos colindantes del predio de que se trate, para acreditar un vínculo de posesión del solicitante con el inmueble, para ello se levantará el acta correspondiente a cargo del personal de la secretaria de Obras Públicas, la cual será glosada al expediente del solicitante.
- VI. Una vez practicada la diligencia referenciada en la fracción III y IV, se ordenará la elaboración de la constancia y será firmada autógrafamente por el secretario de Obras Públicas.
- VII. Se hará la entrega correspondiente al titular de la constancia previo acuse de recibido.

ARTÍCULO 176- La Dirección de Licencias de Construcción tendrá la facultad de expedir constancias en materia de construcción, aviso de terminación de obra y/o relacionadas a la materia cuando exista la necesidad y estas no tengan una nominación oficial.

CAPITULO III I

INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN

ARTICULO 177.- La Dirección de Licencias de Construcción, podrá inspeccionar las obras con los notificadores adscritos a la Dirección y en las condiciones que juzgue pertinente.

ARTICULO 178.- En las inspecciones que realicen, se deberá cumplir los siguientes requisitos:

I El inspector o inspectores, se modificarán con la credencial expedida por la Autoridad Municipal correspondiente.

II Presentarán al propietario o al director de obra, el edificio en donde se ordene la práctica de la visita, el cual debe tener el fundamento legal para llevarla a cabo, la ubicación de la obra por inspeccionar, el nombre del título y la fecha y firma del responsable de la Dirección de Licencias de Construcción Municipal, que expida la orden.

III Se levantará acta circunstanciada por duplicado de la vista que lleve a cabo, en la que exprese el lugar, fecha y nombre de la persona con quien se entendió la diligencia, así como el resultado de la misma.

IV El acta deberá ser firmada por la persona con quien se entendió la diligencia, por el infractor y por los testigos de asistencia propuestos por el visitado, en su rebeldía, los nombrará el inspector, quién hará constar tal circunstancia.

V La copia del acta se entregará a la persona con quien se entendió la diligencia y el original se presentará a la autoridad que giró la orden.

ARTICULO 179.- Independientemente de lo anterior, los inspectores, deberán firmar el libro de obra o la bitácora en que se registre el proceso de la misma, anotando la fecha de sus visitas y las observaciones que se hagan.

ARTICULO 180.- Los propietarios, representantes, directores responsables de la obra y los ocupantes de los predios, edificios, estructuras y obras en construcción, obras de demolición y cualquiera otra relacionadas con la construcción, deberán permitir la inspección de las mismas y los inspectores podrán entrar exclusivamente para el cumplimiento de la orden dada.

ARTICULO 181.- La Dirección de Licencias de Construcción, podrá ordenar la inmediata suspensión temporal o definitiva de los trabajos de obra de construcción, afectados sin licencia o sin ajustarse a los planos y especificaciones aprobados por la misma, o de manera defectuosa o con materiales diferentes a los aprobados. A solicitud del constructor, se podrá conceder un plazo para corregir las deficiencias que motiven la suspensión. Vencido el plazo sin haberse ejecutado, se ordenará la demolición de lo irregular por cuenta del propietario o del director responsable de la obra.

ARTICULO 182.- Recibida la manifestación de la terminación de una construcción, la Dirección de Licencias de Construcción, relevará al director de la obra de responsabilidad por modificaciones o adiciones que se le hagan posteriormente sin su intervención.

CAPITULO IV DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ARTICULO 183.- El procedimiento administrativo de inspección y verificación de las construcciones realizadas por los particulares, se substanciará en términos de lo dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo y su reglamento, y de manera supletoria en términos de la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo del Estado de Hidalgo y el Código Civil del Estado del Estado de Hidalgo.

ARTICULO 184.- El acuerdo de inicio de procedimiento hasta la emisión de la resolución administrativo relativo a las construcciones realizadas por los particulares que no cuenten con licencia de construcción vigente correspondiente o en su caso que la construcción sea diferente al proyecto ejecutivo autorizado, se substanciará en términos de lo dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo y su reglamento, y de manera supletoria en términos de la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo del Estado de Hidalgo y el Código Civil del Estado del Estado de Hidalgo.

ARTICULO 185.- Pondrá fin al Procedimiento Administrativo:

I.- La resolución del mismo;

II.- El desistimiento;

III.- La declaración de caducidad de la Instancia Administrativa;

IV.- La imposibilidad material de continuarlo por causas supervenientes y V.-

El Convenio entre las partes, excepto que:

a) Contravenga los ordenamientos jurídicos;

b) Verse sobre materias no susceptibles de transacción y

c) Afecte al orden o interés públicos.

ARTICULO 186.- Las resoluciones administrativas se fundarán en derecho, analizando todos y cada uno de los puntos sobre los que verse el acto origen del Procedimiento, con la facultad de invocar hechos notorios, concediendo o negando.

ARTICULO 187.- Las resoluciones administrativas no impugnadas dentro del término de quince días hábiles, quedarán firmes.

ARTICULO 188.- Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, procederán previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de sus resoluciones o actos administrativos. Primeramente, deberán cumplir las resoluciones de las Autoridades Administrativas o Jurisdiccionales, en las que se conceda la suspensión de la ejecución del acto, en los términos de la Legislación vigente.

ARTICULO 189.- Las Autoridades Administrativas para hacer cumplir sus determinaciones, podrán hacer uso de las siguientes medidas de apremio:

I. Apercibimiento;

II. Multa de cincuenta a cien veces la Unidad de Medida y Actualización vigente;

III. Auxilio de la fuerza pública y

IV. Arresto administrativo hasta por treinta y seis horas.

Las medidas de apremio se utilizarán en observancia del principio de proporcionalidad.

CAPITULO V

DE LAS SANCIONES E INFRACCIONES

ARTICULO 190.- Las violaciones a los preceptos de este Reglamento, serán sancionadas administrativamente por la Secretaría de Obras Públicas a través de la oficina de Licencias de Construcción, con una o más de las siguientes sanciones:

I Amonestación.

I I Multa.

I I I Cancelación de la licencia.

I V Suspensión temporal o definitiva de la Obra.

V Demolición.

VI.- Vista a la Ministerio Público por el delito que se encuadro por el titular de una construcción sin licencia de construcción vigente correspondiente.

ARTICULO 191.- Al fraccionador que venda terrenos en contravención a lo dispuesto en el artículo 99 de este Ordenamiento será sancionado con multa hasta del doble del valor de la licencia.

ARTICULO 192.- Si alguna persona sin la licencia necesaria y sin sujetarse a las prevenciones de este Reglamento, fracción a terrenos para vender o construir en ellos, se tomarán las siguientes medidas:

I Se ordenará de inmediato la suspensión de las obras que se estuvieren ejecutando.

I I Se advertirá al público por los medios de difusión de la ilicitud de las operaciones, a costa del infractor.

I I I Se impondrá al infractor una multa que nunca será inferior a los derechos que por licencia se debe de pagar.

I V Se obligará al infractor a demoler las obras que se considere no deben subsistir, sin perjuicio de que la Dirección de Licencias de Construcción, haga esa demolición cuando exista rebeldía, a costa del infractor.

Los gastos de demolición de las obras indebidas y las de difusión, se exigirán al infractor, haciendo uso para lo de la facultad económica coactiva a través de la Tesorería Municipal.

Además, el infractor será responsable de los daños y perjuicios que sufran los adquirentes de buena fe.

ARTICULO 193.- Los propietarios que ejecuten sin licencia una obra, para la que sea necesaria aquella o ejecutare una obra sin director responsable de la misma, si este requisito es necesario, se les impondrá una multa de 10 a 100 unidades de medida de actualización. Además, se suspenderá la obra correspondiente hasta en tanto no obtengan la licencia respectiva o en su caso, se nombre director responsable.

ARTICULO 194.- A los directores de obras que incurran en falsedad en los datos proporcionados en la solicitud de licencia, carezca la obra de bitácora o libro encuadernado o por omitirse en el mismo los datos necesarios, ¿por modificar el proyecto; Las especificaciones o los procedimientos aprobados y por ejecutar sin las debidas precauciones, obras que pongan en peligro la vida o las propiedades de las personas, se les impondrá una multa de 5 a 50 unidades de medida de actualización, sí fuere reincidente, la cancelación de su registro.

ARTICULO 195.- A los directores responsables de obra que no envíen oportunamente a la Dirección de Licencias de Construcción, los informes y los datos a que están obligados, se les impondrá una multa de 5 a 10 unidades de medida de actualización.

ARTICULO 196.- A los propietarios, directores de obras, representantes y ocupantes de predios, edificios, estructuras que impidan u obstaculicen el desarrollo de una vista de inspección, se les impondrá una multa de 5 a 40 unidades de medida de actualización vigentes en la región, así como la suspensión de la obra.

ARTICULO 197.- Se impondrá una multa de 5 a 30 unidades de medida de actualización a los propietarios de las obras y a los directores responsables de las mismas, cuando cometan alguna de las siguientes infracciones:

I.- No dar aviso a la Dirección de Licencias de Construcción, de la suspensión o terminación de las obras

II.- Usar indebidamente o sin permiso, la vía publica

III.- Usar indebidamente o sin permiso, los servicios públicos

ARTICULO 198.- A los propietarios o representantes que hagan uso de la obra sin estar terminada, o le den un uso distinto del señalado en la licencia de construcción, se le sancionará con una multa de 5 a 20 unidades de medida de actualización

ARTICULO 199.- A los propietarios de obras que no cumplan las disposiciones sobre conservación de construcciones o predios, se les impondrá una multa de 1 a 10 unidades de medida de actualización. La misma sanción se impondrá a cualquier infractor, en caso de renuencia a obedecer una orden fundada.

ARTICULO 200.- Cuando la infracción no sea grave, bastará que la Dirección de Licencias de Construcción Municipal, amoneste al infractor, por el contrario, si es grave y está en peligro la vida de las personas o bienes, se podrá ordenar la demolición inmediata de la obra o construcción

ARTICULO 201.- Las medidas anteriores, no serán obstáculo para que el infractor formule en cualquier momento su solicitud y en caso de ser procedente, se le otorgue la licencia respectiva.

ARTICULO 202.- Cualquier otra infracción no prevista en este Reglamento será castigada administrativamente por el H. Ayuntamiento con una multa de hasta 200 unidades de medida de actualización vigentes en la zona, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones que dispongan las leyes o reglamentos.

CAPITULO VI DE LOS RECURSOS DE REVOCACIÓN Y REVISIÓN

ARTICULO 203.- Las resoluciones dictadas con motivo de la aplicación del presente Reglamento, podrán ser recurridas por los interesados ante el Tribunal Administrativo Contencioso correspondiente, dentro de un término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de su notificación

ARTICULO 204.- Los recursos podrán ser de revocación y de revisión, el primero tendrá por objeto, confirmar, modificar o revocar el acto o resolución impugnados y se interpondrán ante la Dirección de Licencias de Construcción; contra la resolución de este recurso procede el de revisión, y tendrá por objeto, confirmar o revocar el acto impugnado.

ARTICULO 205.- Los recursos deberán interponerse por escrito, acompañando los documentos en que se funda su derecho y con los que acredite el interés jurídico del recurrente.

ARTICULO 206.- El escrito en que se interponga el recurso deberá contener:

I.- Nombre y domicilio del recurrente o de su representante legal, quien acreditará su personalidad como tal, si es que no la tiene acreditada.

II.- La fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que le fue notificado en el acto recurrido.

III.- El acto o resolución que se impugna.

IV.- Los agravios que, a juicio del recurrente, le cause la resolución o el acto que se impugna. V.-

La mención de la autoridad que haya dictado la resolución.

VI.- Las pruebas que el recurrente ofrezca, en relación con la resolución impugnada, acompañando los documentos que se relacionen con ésta. No podrán ofrecer como prueba la confesión de la Autoridad.

VII.- Las pruebas supervenientes que tengan relación inmediata o directa, con las actas de inspección y que no hubiere podido ofrecerlas oportunamente.

VIII.- Solicitud de suspensión del acto o resolución impugnados, previa la comprobación de haber garantizado, en su caso, debidamente el interés fiscal.

ARTICULO 207.- Al recibir el escrito de interposición del recurso, la Autoridad del conocimiento, verificará si fue interpuesto en tiempo y si con las pruebas aportadas se demuestra el interés jurídico, en caso contrario, se desechará de plano el recurso.

Para el caso de que se admita, decretará la suspensión solicitada si fuere procedente y desahogará las pruebas que presenten en un término que no exceda de diez días hábiles, contados a partir de la fecha del proveído de admisión.

ARTICULO 208.- La ejecución de la resolución impugnada, se podrá suspender, cuando se cumplan los requisitos siguientes:

I.- Que lo solicite así el interesado.

II.- Que no se ocasione perjuicio a un bien particular o de interés público.

III.- No se trate de infracciones reincidentes.

IV.- Que, de ejecutarse la resolución, se pueda causar daños de difícil reparación al recurrente. V.-

Se garantice el interés fiscal.

ARTICULO 209.- Transcurrido el término para el desahogo de pruebas, si las hubiese, se dictará resolución en la que se confirme, modifique o revoque la resolución recurrida o el acto impugnado.

ARTICULO 210.- La resolución que se dicte, será notificada al recurrente en el domicilio señalado para tal efecto y si no lo hizo, la notificación se hará en los estrados de la Presidencia Municipal.

ARTICULO 211.- Si la resolución es favorable al recurrente, se dejará sin efecto el acto o resolución impugnados, así como el procedimiento de ejecución derivado del mismo. Las Autoridades Municipales, en este caso, podrán dictar un nuevo acuerdo apegado a la Ley.

ARTICULO 212.- En contra de la resolución del recurso de revisión, no procederá recurso ulterior alguno en el orden Municipal.

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

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

ARTICULO SEGUNDO.- Lo no establecido en este Ordenamiento, será resuelto por la Secretaría de Obras Públicas a través de la Dirección adscrita competente para conocer del asunto, atendiendo siempre al interés general y de conformidad con las normas técnicas aplicables al caso, tales como; Normas Técnicas Complementarias Sobre Criterios y Acciones Para el Diseño Estructural de las Edificaciones, Normas Técnicas Complementarias, Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas, Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Estructuras Metálicas con Comentarios, Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Estructuras de Mampostería, Normas Técnicas Complementarias Para Diseño y Construcción de Estructuras de Madera, Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Estructuras de Concreto, Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Cimentaciones, Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Viento, Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo con Comentarios todas del Distrito Federal y demás relativas y aplicables.

ARTICULO TERCERO.- A la Dirección de Licencias de Construcción, se le otorgan las más amplias facultades para que si así lo considera conveniente, aplique supletoriamente otras Leyes sobre la materia vigentes en el Estado, en aquellos casos en que sea necesario y que no contravengan las disposiciones de este Reglamento.

APROBADO EN LA SALA DE CABILDOS DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 49 FRACCIÓN SEGUNDA DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL Y DEMAS RELATIVOS Y APLICABLES DE LA MISMA, CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE HIDALGO Y LA CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPUBLICA MEXICANA, A LOS _____ DÍAS DEL MES DE _____ DEL AÑO DOS MIL _____.

M.A.P.P. Susana Araceli Ángeles Quezada,
Presidenta Municipal Constitucional de Tizayuca, Hidalgo.

C. Jorge Luis Velasco Gasca,
Síndico Hacendario.

Lic. Gabriel González García,
Síndico Jurídico.

Ing. Gretchen Alyne Atilano Moreno,
Regidora.

C. Isidro Pérez Leyva,
Regidor.

C. Quintila Gómez Montes,
Regidora Suplente.

Lic. Constantino Omar Monroy Alemán,
Regidor.

C. Ariadna Hernández Pioquinto,
Regidora.

C. Javier Alazañes Sánchez,
Regidor.

Ing. Zubhia Hernández Tarasena,
Regidora.

C. Gustavo Mancilla Pérez,
Regidor Suplente.

C. Ma. Martha Navarro Salgado,
Regidora.

C. Anastacio García Lucio,
Regidor.

C. Mayra Cruz González,
Regidora.

Dra. Ixchel Gutiérrez Montes de Oca,
Regidora.

C. Erlene Itzel Gómez Corona,
Regidora.

Lic. Sergio Abinadab Soto Hernández,
Regidor.

C. Francisco Javier López González,
Regidor.

Lic. Mariana Lara Moran,
Regidora.

Lic. Ernesto Giovanni González González,
Regidor.

Dr. Rene Muñoz Rivero,
Regidor.

C. Rita López Soria,
Regidora.

Link de las normas técnicas:

<https://www.isc.cdmx.gob.mx/dependencia/marco-normativo>

“Las presentes firmas corresponden al Decreto que contiene el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Tizayuca, Hidalgo”.

En uso de las facultades que me confiere el artículo 144 fracciones I y III de la Constitución Política del Estado de Hidalgo; y los artículos 60, fracción I, inciso a), 61, 190 y 191 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Hidalgo; tengo a bien promulgar el presente Decreto, por lo tanto, mando se imprima, publique y circule para su exacta observancia y debido cumplimiento.