

**C. LIC. MANUEL FERMÍN RIVERA PERALTA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DEL MUNICIPIO DE CUAUTEPEC DE HINOJOSA, HIDALGO.**

A SUS HABITANTES HACE SABER

QUE LA H. ASAMBLEA MUNICIPAL DE CUAUTEPEC DE HINOJOSA, HIDALGO, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO Y LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO, VIGENTES EN SUS ARTÍCULOS RELATIVOS, Y QUE POR ACUERDO DE DECRETO NÚMERO 98 DE SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA DIEZ DE DICIEMBRE DEL 2002; HA TENIDO A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE REGLAMENTO DE ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO DE CUAUTEPEC DE HINOJOSA, HIDALGO

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA ÉL
MUNICIPIO DE CUAUTEPEC DE HINOJOSA, HIDALGO**

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Las disposiciones contenidas en este Reglamento son de orden público e interés social, fundamentándose para ello en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Hidalgo; el Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio de Cuauhtepc de Hinojosa, Hidalgo; el Reglamento de Construcciones del Estado de Hidalgo; la Ley de Obras Publicas del Estado de Hidalgo; Ley de Obras Publicas del Distrito Federal y Reglamento de Construcción del Distrito Federal; así como la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Hidalgo, cuyo objetivo es regular el crecimiento ordenado con relación al uso de suelo y/o edificaciones de propiedad pública y privada.

Así como, las obras en construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación, demolición, y en general cualquier edificación se sujetara a las disposiciones aplicables en el presente ordenamiento.

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

I. Municipio: Al de Cuauhtepc de Hinojosa, Hidalgo;

- II. Presidencia: A la del Municipio de Cuauhtepc de Hinojosa, Hidalgo;
- III. Dirección: A la Dirección de Obras Publicas y Desarrollo Urbano Municipal;
- IV. Actualización: A la del Plan de Desarrollo Urbano para nuestro Municipio;
- V. Reglamento: Al de Construcciones para el Municipio de Cuauhtepc de Hinojosa, Hidalgo;
- VI. Consejo de Estudio y Aprobación Municipal CEAM: Integrado por el titular de la Dirección de Obras Publicas Municipales, quien lo presidirá, y por los representantes designados para tal efecto, por los colegios de: Arquitectos, Asamblea o Presidencia Municipal, Ingenieros Civiles, el titular de Protección Civil y otros;
- VII. Colegios: A los conformados por profesionistas de las siguientes carreras y afines: Arquitectos, Ingenieros, Ingenieros Civiles, Ingenieros Municipales, Ingenieros Electricistas y otros con actividad afín en el proyecto y construcción;
- VIII. Leyes o ordenamientos en la materia: Todas aquellas leyes, reglamentos y demás ordenamientos legales complementarios para los fines y efectos de este Reglamento; y
- IX. Proyecto Ejecutivo: Conjunto de planos necesarios para ejecutar una obra.

Artículo 3.- La aplicación en el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponderá a la Dirección; para lo cual, tendrá las siguientes facultades:

- I. Fijar las restricciones a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de cumplir con este Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables;
- II. Establecer de acuerdo a las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se puedan autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos, en los términos de lo dispuesto en la actualización;
- III. Otorgar o negar licencias y permisos, para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el Artículo 1^o. de este Reglamento;
- IV. Expedir registros al director responsable de obra y llevar un registro actualizado de directores de obra, avalados por el colegio respectivo;
- V. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución, suspendidas o terminadas, incluso cuando estas ultimas estén en servicio o habitadas;
- VI. Practicar inspecciones, para verificar el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción, para comprobar que estas se ajusten a las características previamente registradas;

- VII. Acordar las medidas que fueren procedentes en relación con las edificaciones peligrosas, malsanas o que causen daños a terceros;
- VIII. Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento, la ocupación o el uso de la estructura, instalación, edificio o construcción;
- IX. Realizar a través del programa al que se refiere la actualización, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destino y reservas de construcción, tierras, aguas y bosques, y determinar las densidades de población permisibles;
- X. Ejecutar con cargo a los propietarios, las obras que hubiere ordenado realizar y que aquellas, que en rebeldía no las hayan llevado a cabo;
- XI. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por este Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables en la materia;
- XII. Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este Reglamento, con cargo a quien resulte responsable;
- XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento, tanto a directores de obra, constructores, propietarios o a quien resulte responsable;
- XIV. Expedir y modificar, cuando resulte necesario, las normas técnicas complementarias de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares, y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente ordenamiento;
- XV. Recibir y dar por registradas las cartas de terminación de obra expedidas por los directores responsables de obra;
- XVI. Solicitar el apoyo de la fuerza pública cuando fuere necesario, para hacer cumplir sus determinaciones;
- XVII. Apoyarse en los colegios de profesionales a fin de que estos coadyuven en: La revisión, autorización y rechazo en su caso, de proyectos ejecutivos para la licencia de obra; peritajes; dictámenes; estudios; controversias y todo aquel asunto que se considere conveniente; y
- XVIII. Las demás que le confiera este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 4.- La Dirección, para el estudio y propuesta de reformas al presente Reglamento, integrará y presidirá el CEAM cuyos miembros deberán ser profesionales con título y miembros del colegio de profesionistas relacionados con la construcción, designados por la presidencia o delegaciones de sus colegios para tal efecto.

Artículo 5.- Para efectos de este Reglamento, las edificaciones se clasificaran en los siguientes géneros de magnitud:

Genero	Magnitud e intensidad De ocupación
1. Habitación	Vivienda mínima
1.1 Unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> • 32 m² mínimo para vivienda popular. • Hasta 60 m² para vivienda popular nueva. • Hasta 120 m² para vivienda de interés medio y residencial. Hasta cuatro niveles
1.2 Plurifamiliar	Hasta cuatro niveles
1.2.1 Conjuntos habitacionales	Casas en servicio
2. Servicios	
2.1 Oficinas	
2.2 Comercio	
2.2.1 Almacenamiento y abasto	
2.2.1.1 Central de abastos o bodegas de productos perecederos:	
<ul style="list-style-type: none"> • Semillas • Lácteos • Abarrotes en general • Frutas • Verduras • Silos de forraje • Rastros y obradores 	
2.2.1.2 Almacenes industriales:	
<ul style="list-style-type: none"> • Madereros • Maquinaria • Explosivos • Gasolineras • Gaseras • Minas 	
2.2.2 Tiendas de productos básicos:	
<ul style="list-style-type: none"> • Panaderías 	

- Tortillerías
- Carnicerías
- Verdulerías
- Abarrotes
- Lecherías
- Comida elaborada
 - Restaurantes
 - Fondas
 - Taqueras
 - Tlacoyerías
 - Torteras
 - Cafés
- Semillas
- Farmacias
- Boticas
- Tienda de abarrotes
- Vinaterías
- Molinos de nixtamal, chiles, etc.
- Artículos en general.

Cualquier magnitud

2.2.3 Tiendas de especialidades

2.2.4 Tiendas de autoservicio

2.2.5 Tiendas departamentales

2.2.6 Centros (comerciales incluye mercados)

2.2.7 Establecimiento de venta de materiales y vehículos

2.2.7.1 Venta de materiales:

- Cemento y/o cal
- Arena
- Grava
- Piedra
- Acero
- Sanitario
- Hidráulico
- Eléctricos
- Blockeras y demás agregados y aglutinados necesarios para este fin.

2.2.7.2 Referente a venta de maquinaria y vehículos.

- Todo tipo de maquinaria
- Todo tipo de vehículos de auto transporte
- Refaccionarías
- Talleres
- Deshuesaderos

Cualquier magnitud

2.2.8 Establecimientos de servicio:

- Talacheras
- Baños públicos
- Salones de belleza
- Peluquerías
- Lavanderías
- Tintorerías
- Sastrerías
- Talleres de reparación de artículos en general
- Servicio de limpieza y mantenimiento de edificios
- Servicios de alquiler de artículos en general.

2.3 Salud

2.3.1 Hospitales

2.3.2 Clínicas y centros de salud, consultorios, clínicas de urgencias y laboratorios.

2.3.3 Asistencia social referente a los centros de tratamiento de enfermedades crónicas de integración, de protección, orfanatos, casas de cuna y asilos.

2.3.4 Asistencia animal

2.4 Educación y cultura

2.4.1 Educación elemental

2.4.2 Educación media

2.4.3 Educación superior

2.4.4 Institutos científicos

2.4.5 Instalaciones para exhibiciones:

- Zoológicos
- Jardines botánicos
- Acuarios
- Museos
- Galerías de arte
- Exposiciones temporales
- Planetarios.

Cualquier magnitud

2.4.6 Centros de información: archivos, bibliotecas, hemerotecas, etc.

2.4.7 Instalaciones religiosas: templos, lugares de culto y seminarios.

2.4.8 Sitios históricos

2.5 Recreación

2.5.1 Alimentos y bebidas:

- Cafés
- Fondas
- Restaurantes
- Cantinas
- Bares
- Cervecerías
- Pulquerías
- Centros nocturnos

2.5.2 Entretenimiento:

- Auditorios
- Teatros
- Cines
- Salas de concierto
- Cinéticas
- Centros de convenciones
- Teatros al aire libre
- Ferias
- Circos
- Auto cinemas

2.5.3 Recreación social:

Centros

- Comunitarios

- Culturales

Clubes

- Campestres
- Sociales

Salones

- Para banquetes
- Fiestas o bailes

2.5.4 Deportes y recreación:

- Pistas de equitación
- Lienzos charros
- Centros deportivos
- Estadios
- Hipódromos
- Autodromos
- Galgódromos
- Velódromos
- Campos de tiro
- Albercas
- Plazas de toros
- Boliches
- Billares
- Pistas de patinaje
- Juegos electrónicos o de mesa
- Campos de golf

2.5.4.1 Canchas

- Fútbol
- Básquet boll
- Veis boll
- Fútbol Americano
- Fútbolito

2.6 Alojamiento

2.6.1 Hoteles

2.6.2 Moteles

2.6.3 Casas de huéspedes y albergues

2.7 Seguridad

2.7.1 Defensa (fuerza aérea, armada y

Cualquier magnitud

ejercito)	
2.7.2	Policía (garitas, estaciones, centros de policía, encierro de vehículos)
2.7.3	Bomberos
2.7.4	Cerezos y reformatorios
2.7.5	Emergencias (puestos de socorro y centrales de ambulancias)
2.8	Servicios funerarios
2.8.1	Cementerios
2.8.2	Mausoleos y crematorios
2.8.3	Agencias funerarias
2.9	Comunicaciones y transporte
2.9.1	Transportes terrestres estaciones y terminales
2.9.1.1	Estacionamientos
2.9.2	Transportes aéreos
2.9.3	Comunicaciones:
	<ul style="list-style-type: none"> • Agencias centrales de correo • Telégrafos • Teléfonos • Estaciones de radio • Estaciones de televisión • Estudios cinematográficos • Estaciones de microondas
3.	Industria en general
3.1	Taller
3.2	Micro industria
3.3	Pequeña industria
3.4	Mediana industria

Cualquier magnitud

3.5 Macro industria

4. Espacios abiertos

4.1 Jardines y parques

5. Infraestructura

5.1 Plantas, estaciones y subestaciones

5.2 Torres, antenas, mástiles y chimeneas de altura.

5.3 Depósitos y almacenes

5.4 Carcamos y bombas

5.5 Basureros

6. Agrícola, pecuario y forestal

6.1 Forestal

6.2 Agropecuario:

- Agroindustrias
- Establos
- Caballerizas
- Granjas
- Corrales y saudas

Cualquier magnitud

Se considera vivienda mínima, la que tenga cuando menos, una pieza habitable y servicios completos de cocina y baño.

TÍTULO segundo **VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN**

CAPÍTULO i **Generalidades**

Artículo 6.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por vía pública todo espacio de uso común destinado al libre tránsito. Es característica de la vía pública el servir para la

aeración, iluminación y asoleamiento de las casas habitación que lo limitan; para dar acceso a los predios colindantes o para alojar cualquier instalación de una obra pública o servicio público.

Este espacio esta limitado por el plano virtual, vertical del alineamiento oficial registrado como tal en planos oficiales.

Artículo 7.- Los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la Dirección, aparezcan destinados a vías públicas, el uso común o algún servicio público del propio Municipio, quedaran registrados ante el Registro Público de la Propiedad, para cuyo efecto la unidad administrativa correspondiente, remitirá copia del plano aprobado al Registro Público.

Artículo 8.- La determinación de vía pública oficial la realizara la Dirección a través de los planos de alineación, números oficiales y derechos de vía que formen parte integrante de la documentación técnica de los programas parciales y de las declaraciones que en caso, se dicten, registrándolos ante la Dirección de Catastro del Municipio.

Artículo 9.- La Dirección no esta obligada a expedir constancias de uso de suelo, alineamiento y numeración oficial, licencia de construcción, en los siguientes casos:

- I. En predios con frente a vía pública o aquellos que se presumen como tal, si dichas vías no son señaladas oficialmente con ese carácter de planos oficiales, expedidos por la Dirección de Catastro del Municipio;
- II. En aquellos fraccionamientos, parques de poblamiento, colonias y similares que no cuenten con todos los servicios públicos y cuyas áreas de donación no hayan sido escrituradas a favor del Municipio de Cuauhtepc de Hinojosa, Hidalgo, e inscritas como tales en el Registro Público de la Propiedad;
- III. En predios de cualquier dimensión que en su situación jurídica no lo permita debido a que se encuentran en disputa;
- IV. En predios donde no se tengan definidos los derechos de vía correspondiente a Ferrocarriles, Pemex, Telmex, Comisión Nacional del Agua (C.N.A), Luz y Fuerza del Centro, Estaciones de Microondas y algunas otras Instalaciones Públicas de Orden Federal, Estatal o Municipal; y
- V. En predios que no cumplan con las disposiciones estipuladas en el presente Reglamento.

CAPÍTULO ii **USO DE LA VÍA PÚBLICA**

Artículo 10.- Se requiere de autorización de la Dirección para:

- I. Realizar obras, modificación o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con construcciones provisionales y/o material de construcción;

- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV. Construir en instalaciones subterráneas en la vía pública, la Dirección podrá otorgar autorización para las obras interiores señalando en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, así como los medios de protección a los que deberán sujetarse; y
- V. Construir volados o marquesinas de uso habitacional.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública, dejando el importe correspondiente en calidad de depósito hasta que se hayan realizado los trabajos.

Artículo 11.- No se autorizara el uso de la vía pública en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos tales con la producción de polvo, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- III. Para conducir líquidos por su superficie;
- IV. Para depósito de basura y otros líquidos;
- V. Para instalar comercios semifijos en vías primarias y de acceso controlado; y
- VI. Para aquellos otros fines que el departamento considere contrarios al interés público.

Artículo 12.- Toda persona que ocupe con obras, instalaciones o materiales para construcción la vía pública, estará obligada a retirarlos por su cuenta cuando la Dirección se lo requiera; así como mantener las señales necesarias para evitar accidentes.

Artículo 13.- El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o demolerlas; en caso de no hacerlo, la Dirección llevara a cabo el retiro o demolición de las obras con cargo al propietario o poseedor.

Artículo 14.- La Dirección establecerá las restricciones para la ejecución de rampas, guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos; así como las características, normas y tipos para las rampas de servicio a personas impedidas o ordenara el uso de las rampas móviles cuando corresponda.

CAPÍTULO III INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA

Artículo 15.- Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualesquiera otras deberán realizarse a lo largo de aceras o camellones. Cuando se localicen en las aceras, deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial.

La Dirección, previa consulta con CEAM y/o otras instancias, podrán autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera.

La Dirección fijara en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones.

Artículo 16.- Las instalaciones o cableados aéreos de la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto.

Dichos postes se colocaran dentro de la acera a una distancia mínima de quince centímetros. Entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste.

En las vías públicas en que no existan aceras, los interesados solicitaran a la Dirección el trazo de la guarnición o alineamientos de la calle o calles correspondientes.

Artículo 17.- La Dirección podrá ordenar el retiro o cambio del lugar de postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad o porque se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera.

Si no lo hiciere dentro del plazo que se les haya fijado, la propia Dirección lo ejecutara a costa de dichos propietarios, la fecha se fijara según el riesgo que se corra para salvaguardar la integridad humana.

No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un predio. Si el acceso al predio se construye estando ya colocado el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por el propietario de los mismos, con cargo a estos últimos.

CAPÍTULO IV NOMENCLATURA

Artículo 18.- La Dirección, previa solicitud, señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública uno o más números oficiales, que corresponderán a la entrada del mismo.

Artículo 19.- El número oficial deberá colocarse en una parte visible en la entrada de cada predio.

Artículo 20.- La Dirección podrá ordenar el cambio del número oficial para lo cual notificara al propietario, quedando este obligado a colocarlo en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el número anterior durante noventa días a partir de la notificación.

En el caso de la asignación de números oficiales en calles nuevas la Dirección de Catastro solicitara por escrito a la Honorable Asamblea Municipal el nombre de la(s) calle(s), esta Dirección notificara por escrito a los interesados el dictamen emitido por la Honorable Asamblea Municipal.

CAPÍTULO V ALINEACIÓN Y USO DE SUELO

Artículo 21.- Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por alineación oficial la traza sobre el terreno que limita al predio respectivo con la vía pública, misma que se encuentra plenamente determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados con antelación.

Artículo 22.- La licencia de uso del suelo, es el documento que especifica, zona, densidad, intensidad y restricciones de utilización de un predio, en razón de su ubicación y actualización.

Artículo 23.- La Dirección expedirá un documento que consigne a solicitud del propietario o poseedor, constancia sobre el uso del suelo, alineamiento y/o número oficial. Dicho documento tendrá una vigencia de ciento ochenta días naturales, contados a partir del día siguiente a su expedición; vencido este plazo, tendrá que hacer de nuevo los trámites necesarios para dicha autorización.

Si entre la expedición de las constancias vigentes a que se refiere el Artículo anterior y a la presentación de la solicitud de licencia de construcción se hubiere modificado la alineación en los términos del Artículo 25 de este título, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

Si las modificaciones ocurrieran después de concedida la licencia de construcción, se ordenara la suspensión de los trabajos para que se revise el proyecto de construcción y se ajuste a las modalidades y limitaciones que se señalen en la nueva constancia de alineamiento; en caso de ser necesario se procederá de acuerdo a la normatividad aplicable.

CAPÍTULO vi Restricciones a las construcciones

Artículo 24.- Los proyectos para edificios que vallan a servir para dos o más de los usos a que se refiere en este Reglamento, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones y normas vigentes aplicables.

Artículo 25.- La Dirección en conjunto con el CEAM y la Asamblea Municipal tendrán la facultad de fijar las distintas zonas en las que, por razones de planificación urbana se divida el Municipio, y determinara el uso al que podrán destinarse los predios, así como el tipo, clase,

altura e intensidad de las construcciones o de las instalaciones que puedan levantarse en ellos, sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en los demás ordenamientos legales vigentes aplicables.

Artículo 26.- La Dirección establecerá con base en el Artículo anterior, las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para uso de los bienes inmuebles, ya sea en forma general o particular, en lugares o predios específicos, y las hará constar en los permisos, licencias o constancias de alineamiento o zonificación que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados.

Queda prohibido el derribo de árboles, salvo casos expresamente autorizados por la Dirección de Ecología del Municipio y/o por el Comité Municipal de Protección al Ambiente, independientemente de que deberán cumplir en su caso, con lo establecido en las leyes forestales y demás disposiciones legales aplicables en la materia.

Artículo 27.- En monumentos y/o zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o aquellas que hayan sido determinadas como preservación del patrimonio cultural, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza sin autorización previa de la Dirección, de la INBA, INAH, o de cualquier otra institución similar según corresponda.

Artículo 28.- La Dirección podrá determinar zonas de protección en las distintas obras de acuerdo a lo estipulado en el presente Reglamento.

La reparación de los daños que se ocasionen en las zonas de protección, correrán a cargo del propietario o poseedor a quien se otorgue la autorización.

De igual manera, estarán obligados a reparar o pagar por los daños causados a la vía pública o a terceros, los propietarios o poseedores a quienes se les otorgue la autorización para la construcción.

TITULO TERCERO **Del DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES,** **DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y CONSTRUCTOR**

Capítulo i **DE LOS DIRECTORES**

Artículo 29.- El Director de Obras Publicas Municipales es la persona encargada de llevar el control y seguimiento de toda obra publica en el Municipio; así como en encargado de la aplicación y cumplimiento del presente Reglamento.

Artículo 30.- Para ser titular de la Dirección de Obras Publicas Municipales se requiere:

- I. Ser mexicano por nacimiento;

- II. Poseer título y cedula profesional de alguna de las siguientes carreras: Ingeniero, Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Municipal, Técnico en Construcción. Podrán ser también cualquier otra persona que designe el Presidente Municipal siempre y cuando se haga asesorar por un profesionzota de las carreras antes citadas;
- III. Poseer Cedula Estatal, expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Hidalgo;
- IV. Pertenecer al colegio respectivo a su profesión, con una antigüedad mínima de cinco años como miembro activo del mismo;
- V. Contar con un mínimo de cinco años de experiencia profesional;
- VI. Acreditar su inscripción en el padrón de contribuyentes de la S. H. C. P.;
- VII. Acreditar su inscripción como perito de obra ante la Secretaria de Salud;
- VIII. Acreditar su registro ante el Municipio como Director de Obra; y
- IX. Conocer el presente Reglamento.

Artículo 31.- El Director responsable de obra, es la persona física o moral que se hace responsable de la observancia de este Reglamento, en los proyectos ejecutivos para los que otorgue su responsiva.

Artículo 32.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende que un Director responsable de obra otorga su responsiva cuando:

- I. Suscriba una solicitud de licencia de construcción y el proyecto ejecutivo de una obra, a que se refiere en este Reglamento, de cuya ejecución vaya a responsabilizarse él u otra persona física o moral;
- II. Suscriba un dictamen de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación;
- III. Suscriba una constancia de seguridad estructural; y
- IV. Suscriba la carta de terminación de obra, constatando el apego de esta última a lo especificado en el proyecto ejecutivo en cuanto a metros cuadrados, ubicación de elementos diversos de la construcción, y todo lo visible; si no fue él quien dirigió y/o supervisó la obra, si la dirigió o supervisó, lo indicara en tal documento. En ambos casos se hará responsable por lo que reporta, consiente de que su actuación será sancionada si la información vertida fuese falsa.

Artículo 33.- La expedición de la licencia de construcción no requiere de responsiva del Director responsable de obra, cuando se trate de las siguientes obras:

- I. Reparación, modificación o cambio de techos de azotea o entrepisos, 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 miembros estructurales importantes;
- II. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de dos metros cincuenta centímetros;
- III. Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo, en construcción hasta de dos niveles si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble;
- IV. Instalación de fosas sépticas y albañales en casa habitación; y
- V. Edificación en un predio baldío de una vivienda unifamiliar hasta 32 metros cuadrados y con claros no mayores de 3.50 metros.

Artículo 34.- Para obtener el registro como Director responsable de obra, se deberán satisfacer los requisitos fijados en las fracciones II, III, IV, VI, VII del Artículo 29 de este Reglamento.

Artículo 35.- Son obligaciones del Director responsable de obra, las siguientes.

- I. Dirigir y vigilar la obra, asegurándose de que tanto el proyecto como la ejecución cumplan con lo establecido en este Reglamento;
- II. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento;
- III. Planear y supervisar las medidas de seguridad durante la ejecución de la obra;
- IV. Colocar en un lugar visible de la obra, un letrero con su nombre y datos de la obra;
- V. Concluida la obra, entregar al propietario los planos actualizados del proyecto completo en original y copia; así como la memoria de calculo;
- VI. Extender y presentar ante la Dirección la carta de terminación de obra, responsabilizándose por la veracidad de la información contenida en la misma;
- VII. Refrendar su registro cada año; y
- VIII. Firmar un convenio con el propietario de la obra para su vigilancia y supervisión.

Artículo 36.- Constructor, es la persona física o moral contratada por el propietario; adquiere tal calidad por:

- I. Ejecutar la obra correspondiente bajo su responsabilidad de observar lo especificado en el proyecto ejecutivo, en forma solidaria con el propietario de la obra; y

- II. Tomar a su cargo la operación y mantenimiento, aceptando la responsabilidad de la misma.

Artículo 37.- Son obligaciones del constructor:

- I. Observar en todas y cada una de sus partes el proyecto ejecutivo, no modificándolo, ni realizando adaptación alguna sin la autorización del Director de obra y propietario;
- II. Informar al propietario de todo aquello relativo a la obra, a fin de que esté reporte al Director de obra, a la Dirección y/o Autoridad correspondiente;
- III. Observar el Reglamento en lo concerniente a la ejecución de la obra y demás disposiciones aplicables; y
- IV. Una vez finalizada la construcción, entregara al propietario y/o al Director de obra, un juego de planos actualizados.

Artículo 38.- Son obligaciones del propietario:

- I. Iniciar la obra únicamente si se cuenta con las licencias correspondientes;
- II. Si el constructor no es el Director de obra, vigilar este observe la información asentada en el proyecto ejecutivo, en caso donde el Director de obra no es el constructor, el propietario es responsable solidario conjuntamente con el constructor de lo acontecido en la obra;
- III. No dar orden, indicación o instrucción alguna para que sea modificada la construcción con relación al proyecto ejecutivo en cualquiera de sus partes, sin contar antes con la autorización escrita por parte del Director de obra;
- IV. Informar al Director de obra de la suspensión y/o finalización de la obra, a fin de que este extienda la carta de suspensión y/o terminación de obra correspondiente;
- V. Informar y tramitar lo necesario ante instancias como IMSS y otras relacionadas con la ejecución de la obra;
- VI. Colocar en lugar visible, la placa otorgada por la Dirección para la licencia de la obra; y
- VII. Observar el presente Reglamento en lo concerniente a la ejecución.

TÍTULO cuarto
De las licencias y autorizaciones

CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES

Artículo 39.- La licencia de construcción, es el documento expedido por la Dirección en el que se autoriza a los propietarios o poseedores de un bien inmueble construir, ampliar, modificar, cambiar el uso o el régimen de propiedad, reparar o demoler la edificación o instalación.

Artículo 40.- Previa a la solicitud del propietario o poseedor para la expedición de la licencia de construcción, este deberá tramitar:

I. Licencia de uso de suelo cuando se trate de:

A) Conjuntos habitacionales;

B) Para todo uso no habitacional unifamiliar en cualquiera de sus modalidades, de la zona urbana del Municipio;

C) Almacenamiento y abasto en sus tipos de depósito, gas líquido y combustible, gasolineras, depósitos de explosivos, centrales de abastos y rastros;

D) En todos los casos de por norma establezcan las leyes aplicables en la materia;

E) Las edificaciones ubicadas en zonas de patrimonio histórico, artístico y arqueológico y protección ecológica de la Federación, del Estado o Municipio;

F) Para el aprovechamiento de muebles que hayan sido materia de resoluciones específicas de modificación por la autorización; y

G) Los desarrollos urbanos a los que se haya autorizado incremento en la necesidad habitacional o en la densidad de uso no habitacional como parte de los sistemas de estímulos y fomento a la vivienda de interés social, popular o para el arrendamiento o para la fusión de predios cuando proyecten edificaciones de cuatro fachadas.

II. Licencia de uso de suelo con dictamen aprobatorio, para los casos determinados por el CEAM y/u otras instancias; en estos casos, la Dirección resolverá si otorga o no la licencia correspondiente; y

III. Aprobación para obras cuya naturaleza es sujeta a contar con la misma, por parte de otras instituciones.

Artículo 41.- Requisitos para solicitar licencia de construcción:

I. Será tramitada exclusivamente por el Director responsable de obra, propietario o poseedor;

II. Presentar autorización de licencia de uso de suelo y otras autorizaciones cuando así se requiera;

III. Presentar ante Dirección solicitudes de alineamiento y número oficial, una copia de la memoria de cálculo estructura, una copia de escritura pública del predio, inscrita en el

Registro Público de la Propiedad y cuatro juegos de copias heliográficas o similares del proyecto ejecutivo correspondiente, firmadas por el propietario y por el profesional que elaboro dicho proyecto;

IV. Para edificaciones de hasta un nivel de 130 m² de construcción, el proyecto ejecutivo incluirá como mínimo:

- A) Un plano arquitectónico con:
 - 1.- Croquis de localización con distancias a esquinas;
 - 2.- Orientación (norte);
 - 3.- Escala (s) utilizada (s) por dibujo y/o plano;
 - 4.- Planta de techos o conjunto; y
 - 5.- Planta única

Indicando además costos, cotas totales a ejec; Nomenclatura de ejes; Indicación de muebles fijos; Separación por colindancias; Claro de varios niveles de pisos; Proyecciones de elementos superiores e inferiores; Cambios de nivel, y usos de los distintos locales.

B) Fachada exterior (a la calle);

C) Fachada principales;

D) Fachada posterior;

E) Otras fachadas;

F) Un corte longitudinal;

G) Un corte transversal;

Indicando alturas libres, alturas de elementos, niveles de piso y pendientes locales.

H) Un plano de instalaciones hidráulica, sanitaria y gas;

I) Instalación de planta;

J) Isométrico;

K) Simbología;

Indicando diámetros, materiales, especificaciones y notas.

L) Un plano de instalaciones eléctrica, telefónica y de televisión;

M) Instalación en planta, con salidas, cableados, diámetros de canalizaciones;

N) Diagrama unifamiliar;

- O) Cuadro de cargas;
- P) Simbología;
- Q) Materiales, especificaciones y notas;
- R) Un plano estructural con:
 - 1.- Planta de cimentación;
 - 2.- Secciones acotadas y especificadas de elementos estructurales;
 - 3.- Armados, concretos, materiales;
 - 4.- Detalles para aquellos elementos cuya solución es específica; y
 - 5.- Notas y observaciones
- V. Para edificaciones entre 130 m² y 300 m² el proyecto ejecutivo, además de cumplir con lo establecido en el punto anterior, deberá incluir:
 - A) Dibujos de planta por cada nivel;
 - B) Dos cortes longitudinales;
 - C) Dos cortes transversales; y
 - D) Plano(s) estructural(es)
- VI. Para edificaciones de entre trescientos metros cuadrados y seiscientos metros cuadrados, además de lo solicitado en las fracciones IV y V el proyecto deberá contener:
 - A) Tres cortes longitudinales; y
 - B) Tres cortes transversales.
- VII. Para más de seiscientos metros cuadrados lo que la Dirección, apoyada con el CEAM determine.

En el caso de instalaciones eléctricas se presentará la memoria de cálculo eléctrico en aquellos casos contemplados en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y demás leyes aplicables en la materia.

En caso de que por la naturaleza de la construcción se requiera de otras instalaciones, se registrarán por lo establecido en la normatividad correspondiente; los documentos y planos requeridos serán determinados por el CEAM.

Los dibujos de los planos serán realizados en las escalas que el Director de la obra elija.

Artículo 42.- Del procedimiento de revisión, autorización o rechazo:

- I. Recopilación y entrega de los documentos antes citados según sea el caso;

- II. Revisión, autorización y/o rechazo por parte de la S.S.A.;
- III. Revisión, autorización y/o rechazo por parte de la Dirección; y
- IV. Pago de derechos

La Dirección se obliga a entregar el resultado de la revisión del proyecto ejecutivo en un plazo no mayor a 20 días hábiles, contados a partir de que la documentación ya especificada este totalmente entregada.

Al extender la licencia de construcción, la Dirección incluirá la licencia sanitaria que a su vez le ha sido remitida por la Secretaria de Salud.

Artículo 43.- La Dirección podrá otorgar permisos para los siguientes casos:

- I. Para edificaciones unifamiliares, cuya construcción no rebase los treinta y dos metros cuadrados; y
- II. Para hacer uso de la vía pública, para depositar materiales de construcción cuando por el tamaño del predio u obra no sea posible depositarlos en el interior sin entorpecer los trabajos correspondientes.

Artículo 44.- La vigencia de la licencia será por un año, a partir de la entrega de las licencias por parte de la Dirección.

Las licencias podrán otorgarse por etapas de la obra a edificarse, previa indicación en planos y solicitud de licencia; no se otorgaran permisos provisionales para iniciar obras, si no hasta contar con la licencia correspondiente.

Artículo 45.- La Dirección estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra con cargo al propietario o poseedor que se haya realizado sin licencia por haberse ejecutado en contravención a este Reglamento.

Artículo 46.- Las marquesinas podrán sobresalir de la alineación oficial hasta el ancho de la banqueta; no podrán usarse como balcones cuando su construcción se proyecte sobre la vía pública.

Artículo 47.- Salidas de emergencia, es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o área exterior comunicadas directamente con estas, adicionales a los accesos de uso normal que se requerirá cuando la edificación sea:

- I. De riesgo mayor, son las edificaciones de mas de veinticinco metros de altura o más de doscientos cincuenta ocupantes o de mas de tres mil metros cuadrados; así como las bodegas, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen madera, pinturas, plásticos, algodón, combustibles o explosivos de cualquier tipo.

Artículo 48.- Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios.

Artículo 49.- Cuando la Dirección tenga conocimiento de que una edificación, estructura e instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico, requerirá a su propietario o poseedor con la urgencia que el caso amerite, que realice las operaciones, obras o demoliciones necesarias.

TITULO QUINTO DE LAS SANCIONES Y RECURSOS

CAPITULO I SANCIONES

Artículo 50.- La Dirección sancionará con multas a los propietarios o poseedores, a los directores responsables de obra y a quien resulte responsable de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a que se refiere el presente Reglamento.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no exime al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo el levantamiento de la infracción.

Artículo 51.- La Dirección para fijar las sanciones deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que se haya cometido.

Artículo 52.- En caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una edificación no cumpla con las ordenes giradas con base en este Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables, la Dirección estará facultada para ejecutar a costa del propietario o poseedor las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado; para clausurar y tomar las demás medidas que considere necesarias pudiéndose hacerse valer del uso de la fuerza publica en los siguientes casos.

- I. Cuando la edificación se utilice total o parcialmente para un uso diferente al autorizado;
- II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave;
- III. Cuando el propietario o poseedor de una construcción señalada como peligrosa, no cumpla con las ordenes giradas con base en este Reglamento y demás leyes aplicables en la materia;
- IV. Cuando se invada la vía pública con la construcción; y
- V. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones de uso del suelo, alineamiento y numeración oficial.

Artículo 53.- La Dirección podrá suspender o clausurar las obras en ejecución, en los siguientes casos:

- I. Cuando la ejecución de la obra, de una demolición se realicen sin las debidas precauciones y pongan en peligro la vida o la integridad física de las personas;
- II. Cuando la Dirección previo dictamen técnico declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;
- III. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señala este Reglamento y demás ordenamientos legales en la materia;
- IV. Cuando la obra se ejecute sin licencia;
- V. Cuando la licencia de construcción sea revocada o haya terminado su vigencia; y
- VI. Cuando se usen explosivos sin los permisos correspondientes.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesta con base en este Artículo, no será levantada en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

Artículo 54.- Se sancionará al Director responsable de obra, propietario o poseedor o personas que resulten responsables:

- I. Con multas de cien pesos hasta tres mil quinientos pesos:
 - A) Cuando en cualquier obra no muestren a solicitud del inspector, copia de los planos y la licencia;
 - B) Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública, o cuando hagan cortes en banquetas, arroyos y guarniciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente; y
 - C) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad de la construcción o de la vía pública.
- II. Con multa de quinientos pesos hasta tres mil quinientos pesos:
 - A) Cuando en una obra no se respeten las previsiones contra incendios; y
 - B) Cuando para obtener la expedición de licencias o durante la ejecución y uso de la ejecución, hayan hecho uso de documentos falsos.
- III. Con multa equivalente al diez por ciento del valor del inmueble de acuerdo al avalúo que emita alguna Sociedad Nacional de Crédito.
 - A) Cuando una obra exceda las tolerancias previstas en este Reglamento, no coincida con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizado; y

- B) Cuando en su predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la constancia de uso de suelo, alineamiento y numeración oficial.

Artículo 55.- Se sancionará al Director responsable de obra con multa de quinientos hasta cinco mil pesos cuando no cumpla con las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 56.- Se sancionará a los propietarios, poseedores, directores responsables de obra con multa equivalente hasta el diez por ciento del valor del inmueble de acuerdo al avalúo expedido por alguna Sociedad Nacional de Crédito en los siguientes casos:

- I. Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente la licencia respectiva;
- II. Cuando se hubieren violado los estados de suspensión o clausura de la obra; y
- III. Cuando se hubieren realizado obras o instalaciones sin contar con la licencia correspondiente y las mismas no estuvieran regularizadas.

Artículo 57.- Las violaciones a este Reglamento no previstas en los Artículos que anteceden se sancionaran con multas de hasta cinco mil pesos.

Artículo 58.- Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesta.

Artículo 59.- A quien se oponga o impida el cumplimiento de ordenes expedidas por la Dirección se le sancionará con arresto administrativo hasta por setenta y dos horas, en los términos del Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio.

Artículo 60.- La Dirección podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

- I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos, erróneos o que hayan sido emitidos con dolo, error o mala fe;
- II. Se haya expedido en contravención a lo establecido por alguna disposición de este Reglamento; y
- III. Se haya expedido por autoridad incompetente.

Capítulo ii **Recursos**

Artículo 61.- Procederá el recurso de inconformidad contra:

- I. La negativa de otorgamiento de la constancia de uso del suelo, alineamiento y numeración oficial;

- II. La negativa de otorgamiento de la licencia de construcción de cualquier tipo;
- III. La cancelación o revocación de licencias, la suspensión o clausura de obras; y
- IV. Las ordenes de demolición o reparación.

Artículo 62.- El recurso deberá interponerlo el interesado ante el Director General del Área donde haya emanado el acto. Él termino para su interposición será de quince días hábiles siguientes a la fecha en que se le notifique o ejecute el acto o resolución correspondiente.

Artículo 63.- El recurrente podrá solicitar la suspensión del acto o resolución que reclame, la cual será concedida siempre que a juicio de la autoridad no sea en perjuicio de la colectividad o alteren el orden público y la paz social.

Artículo 64.- Los casos no previstos por este Reglamento serán resueltos por el CEAM conjunto con la Dirección.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Quedan derogados todos los acuerdos y disposiciones Municipales dictadas con anterioridad y que se opongan al presente Reglamento.

AL EJECUTIVO MUNICIPAL PARA SU SANCIÓN Y PUBLICACIÓN, DADO EN LA CIUDAD DE CUAUTEPEC DE HINOJOSA, HIDALGO, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOS, BAJO EL ACTA NÚMERO 82, DE SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL.

Lic. Juan José Ortega Reyes
Sindico Procurador Municipal y
Moderador de la H. Asamblea

C. Margarita Solís Peza
Secretaría de la H. Asamblea

Dr. Anastasio Salvador Terrazas Chávez
Regidor Municipal

Lic. Jesús Francisco Tapia Franco
Regidor Municipal

C. Jorge Ricardo Vega Casco
Regidor Municipal

C. Liborio Hernández Aranda
Regidor Municipal

C. José Manuel Hernández Rodríguez
Regidor Municipal

C. Antonio Juanico Rojas
Regidor Municipal

C. Maria Asención Díaz Arellano
Regidora Municipal

Dr. Sergio Mario Castelán Téllez
Regidor Municipal

C. José Margarito Flores Valdez
Regidor Municipal

C. Edgar Felipe Rivera Estrada
Regidor Municipal

EN USO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LA DEL ESTADO DE HIDALGO, Y LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO; TENGO A BIEN SANCIONAR EL PRESENTE DECRETO, POR LO TANTO MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y CIRCULE, PARA SU EXACTA OBSERVANCIA Y DEBIDO CUMPLIMIENTO. DADO EN LA RESIDENCIA DEL PALACIO MUNICIPAL DE CUAUTEPEC DE HINOJOSA, HIDALGO, A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOS.

C. PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

LIC. MANUEL FERMÍN RIVERA PERALTA

C. SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

LIC. JORGE CAZARES DURÁN