

**C. CHRISTOPHER ANTONIO SÁNCHEZ DIEGO
PRESENTE**

Sirva este medio para enviarle un cordial saludo y al mismo tiempo en atención a su solicitud de información, formulada al H. Ayuntamiento de Puebla, a través del Sistema INFOMEX con número de folio: **00027513** y turnada a ésta Unidad Administrativa de Acceso a la Información y referente a:

"Solicito se me informe del fundamento legal, persona responsable o cualquier acción o escrito directamente relacionado con la autorización o no autorización de la construcción de vivienda de interés social."

En atención a su solicitud, y en base a los Artículos 44, 46, 47, y 51 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Puebla, le informo lo siguiente:

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Subdirección del Suelo dependiente de la Dirección de Desarrollo Urbano, expide la Licencia de Construcción de Obra Mayor para Lotificación y Urbanización de Fraccionamientos Habitacionales y Desarrollo en Condominio, para lo cual se piden los siguientes requisitos:

Requisitos Básicos

Núm.	Requisito	Clasificación/Subclasificación	Presentación
1	Formato de Solicitud	Del Trámite Único para Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, expedido por la Jefatura de Gestión Urbana	Original y copia
2	Lotificación y urbanización	Facilidad de lotificación y urbanización expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano	Original y copia
3	Agua potable y drenaje	Constancia de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario, expedido por SOAPAP	Original y copia
4	Energía eléctrica y alumbrado público	Constancia de factibilidad para la dotación de servicios, expedida por Comisión Federal de Electricidad	Original y copia
5	Planos	Topográficos de poligonal del predio, con la siguiente información: Curvas de nivel Perfiles necesarios Secciones a cada 20 metros	Digital y 3 Impresiones

6	Memoria descriptiva	Del proyecto que contenga la clasificación del fraccionamiento	Original y copia
7	Planos	De Lotificación y Urbanización, legible en proporción al tamaño del proyecto, señalando lo siguiente: Área de terreno Zonificación Área de Lotificación Número de Lotes Propuesta de nomenclatura Área de Urbanización que incluya áreas de Guarniciones, Banquetas, Andadores, Plazas, Validades, Áreas destinadas a Infraestructura Básica Superficie de caseta de vigilancia Longitudes y alturas de bardas Capacidad de cisternas, albercas y aledriles Área de Donación.	Original
8	Dictamen de Impacto Vial	Avalado por la Subdirección de Planeación	Original y copia
9	Dictamen de impacto ambiental	Expedido por la Secretaría de Medio Ambiente y Servicios Públicos del Municipio de Puebla	Original y copia
10	Planos	Topográfico del área de donación, en coordenadas UTM	Digital y 2 Impresiones
11	Red de agua potable	Proyecto autorizado por SOAPAP	Original y 2 copias
12	Responsiva	Del Director Responsable de Obra y Corresponsables con firma autógrafa	Original y copia
13	Bitácora autorizada	Con visitas de obra (mínimo dos veces por semana) Firmada en cada hoja por el propietario Firmada por el (los) Director Responsable de Obra y/o Corresponsable	Original
14	Facilidad o Dictamen de uso de suelo	Vigente, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano	Original y Copia sellada por Notario
15	Entrega de documentos	En folder amarillo tamaño carta para integrar el expediente Documentación sin alteración alguna (tachaduras o corrector) Recepción de expediente completo y vigente	-

Requisitos Adicionales

Núm.	Requisito	Clasificación/Subclasificación	Presentación
1	Formato de Solicitud	Carta poder simple o poder notarial, y Identificación oficial vigente Credencial de Elector, ó Cédula Profesional, ó Licencia de manejo	Original y copia
2	Lotificación y urbanización	Escritura Pública, ó Acta Constitutiva, ó Poder Notarial Identificación oficial vigente Credencial de Elector, ó Cédula Profesional, ó Licencia de manejo	Original y copia
3	Agua potable y drenaje	Estudio de impacto urbano sustentable, expedido por la Subdirección de Planeación	Original y copia
4	Energía eléctrica y alumbrado público	Dictamen de Zona de Riesgo, expedido por la Unidad Operativa Municipal de Protección Civil	Original y copia

Mismos requisitos se encuentran disponibles para su consulta en el portal del H. Ayuntamiento de Puebla: www.pueblacapital.gob.mx > Trámites y Servicios> Por Dependencia > Secretaría de Desarrollo urbano y Obras Públicas > Pagina 4> Licencia de Construcción de Obra Mayor para Lotificación y Urbanización de Fraccionamientos Habitacionales y Desarrollo en Condominio.

Respecto del fundamento legal y conforme se establece en el Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, en todo lo relacionado con fraccionamientos, división y subdivisión de predios la Dirección de Desarrollo Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas antes mencionada podrá determinar los requisitos que deberán presentarse, los cuales deberán estar apegados a lo establecido en la **Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla**. Asimismo, la presente Ley es respetuosa de la **autonomía municipal**; contiene lineamientos generales correspondiendo a los Municipios establecer sus Reglamentos Municipales para la aplicación de la misma; establece reglas claras para el otorgamiento de licencias; dignifica la superficie de lotes para el desarrollo de viviendas.

Retomando éste orden de ideas el Código Reglamentario para el Municipio de Puebla en los siguientes artículos enuncia lo siguiente:

(REFORMA, P.O. 5 DE OCTUBRE DE 2011)

Artículo 708.- La construcción, adaptación, reconstrucción, ampliación, modificación de edificaciones o instalaciones, el uso, destino o cambio de uso en inmuebles, áreas o predios y toda obra sobre inmuebles deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones, obras o utilización, la licencia de uso de suelo

expedida por la Dirección, así como la manifestación de impacto ambiental, en los supuestos establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla y su reglamento.

Artículo 717.- La licencia de uso de suelo es independiente de la licencia de construcción menor o mayor y condiciona la expedición de autorizaciones, permisos o licencias, tales como urbanizaciones, subdivisiones, fraccionamientos, fusiones, reedificaciones, construcciones, demoliciones, reconstrucciones o adaptaciones de obras.

Artículo 722.- El otorgamiento de licencias de uso de suelo condicionados requieren invariablemente estudio técnico de factibilidad y quedará sujeto a la verificación de que las condicionantes que se señalen en la factibilidad han quedado efectivamente cumplidas. En caso de que no se hayan satisfecho dichas condicionantes, y se hayan efectuado total o parcialmente las obras o utilizado el inmueble, la Dirección:

- I. Podrán ordenar su cumplimiento inmediato, suspendiendo o clausurando las obras; y
- II. Podrán revocar las autorizaciones o permisos otorgados.

Artículo 723.- Se requerirá factibilidad de uso de suelo emitida por la Subdirección de Planeación para la obtención de la licencia de uso de suelo en los siguientes casos:

- I. Estaciones de servicio de gas y gasolina;
- II. Centros comerciales;
- III. Hoteles y moteles;
- IV. Fraccionamientos;
- V. Redensificación; y
- VI. Industrias.

Artículo 731.- La Licencia de Construcción es el documento expedido por la Dirección, en la cual se aprueba un proyecto de construcción, ampliación, modificación, reparación o demolición, en una edificación, instalación o inmueble, cualquiera que sea su régimen jurídico, por haber cumplido con los requisitos y especificaciones técnicas contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano, este Capítulo y demás normatividad urbanística aplicable.

Artículo 732.- La licencia de construcción o instalación por ningún concepto constituye, implica o acredita derechos reales, como propiedad o posesión respecto a los inmuebles sobre los que se otorgue, ni constituye apeo y deslinde; y se expide sin afectación a derechos de terceros, por ser un documento administrativo de control urbanístico técnico para cualquier obra sobre un inmueble.

Artículo 733.- Las solicitudes de licencia de construcción deberán recibir resoluciones de aprobación o de rechazo, previa revisión de construcción de los expedientes y planos respectivos en un plazo no mayor a ocho días calendario.

LICENCIA DE OBRA MAYOR

Artículo 738.- Se expedirá licencia de construcción de obra mayor en toda construcción mayor a 50 m² y cuando se trate de proyectos, cualquiera que sea su superficie, cuyo uso propuesto sea diferente al habitacional unifamiliar. La licencia se expedirá cuando la solicitud respectiva, vaya acompañada de la firma de un Director Responsable de Obra y Corresponsable en los casos que se requiera, y cumpla con los demás requisitos señalados en las disposiciones del presente Capítulo.

Artículo 739.- A la solicitud de licencia de construcción de obra mayor, se deberán acompañar los siguientes documentos:

I. Alineamiento y número oficial vigente

II. Licencia de uso de suelo y evaluación de impacto ambiental;

(REFORMADA, P.O. 04 DE JUNIO DE 2012)

III. Un mínimo de tres tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y especificados, en los que se deberán incluir como mínimo las plantas de distribución, los cortes sanitarios, las fachadas, la localización de la construcción dentro del predio; cuadro de superficies, isométrico de instalaciones; estos planos deberán estar firmados por el propietario o su representante legal, el Peñito Director Responsable de Obra y/o Corresponsables, así como el o los autores de los proyectos, y un disco compacto con el archivo digital que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas indique;

(REFORMADA, P.O. 04 DE JUNIO DE 2012)

IV. Tres tantos de los proyectos de instalaciones necesarias para la ejecución de la obra, estructurales, en planos debidamente acotados y especificados acompañados del resumen de criterio y sistema adoptados para el cálculo; proyecto de protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos cuando proceda. Además de someterse a la revisión los proyectos de las estructuras de los Grupos A y B1; auxiliándose la autoridad para la revisión de especialistas de los organismos o asociaciones que apoyan a la autoridad. Estos documentos deberán estar firmados por el Peñito Director Responsable de Obra y Corresponsables en su caso además, la Dirección podrá exigir, cuando lo juzgue conveniente, la presentación de los cálculos completos para su revisión, y deberán presentar el proyecto en un disco compacto en archivo digital en el formato que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas indique;

V. Cuando se trate de obras o instalaciones en monumentos catalogados o Zonas de Monumentos, la autorización que prevé el presente Capítulo;

VI. Informe Preventivo o Manifestación de Impacto Ambiental, en su caso;

(REFORMADA, P.O. 04 DE JUNIO DE 2012)

VII. Carta responsiva firmada por el Perito Director Responsable de Obra;

VIGENCIA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 744.- MANIFESTACIÓN DE TERMINACIÓN DE OBRA.- Los propietarios, poseedores o tenedores, Directores Responsables de Obra y Corresponsables, están obligados a manifestar por escrito a la Dirección, la terminación de la obra ejecutada en el predio, en un plazo no mayor de veinte días naturales, contados a partir de la fecha de conclusión de las mismas, o la fecha de extinción de vigencia de la licencia de construcción, utilizando para este efecto los formatos respectivos.

Los corresponsables de obra deberán asentar en la Bitácora de Obra, la terminación de la obra ejecutada en la cual tengan la corresponsabilidad, aún si la obra se encuentra en otra etapa de construcción.

Artículo 745.- Recibida la manifestación de terminación de obra, la Dirección ordenará una inspección y revisión del expediente relativo en un máximo de veinte días naturales, para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la Licencia de Obra y Construcción y si la misma se ajustó a los planos correspondientes.

La Dirección permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre y cuando no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destinos, servicio y salubridad, y se respeten las restricciones indicadas en las constancias de alineamiento y licencia de uso de suelo y evaluación de impacto ambiental, así como la características autorizadas en la licencia respectiva, el número de niveles especificados y las tolerancias estructurales y de proyecto arquitectónico, debiendo cubrir los derechos correspondientes.

La Dirección de Desarrollo Urbano, autorizará la constancia de terminación de obra si la construcción cumple con los requisitos señalados en este artículo y no existieran daños en vía pública ocasionadas por las obras.

Artículo 746.- Si del resultado de la inspección a que se refiere el artículo anterior y del cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó a la licencia, a los planos autorizados o no se cumplieron las condicionantes exigidas, la Dirección ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fuere necesarias, y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la propia Dirección, no expedirá la Constancia de Terminación de Obra.

Artículo 747.- Recibida la "manifestación de terminación de una construcción u obra", la Dirección, previo cumplimiento de lo consignado por este capítulo, expedirá la "constancia de terminación de obra", y releva al Director Responsable de Obra de responsabilidad por modificaciones o Adiciones que se hagan posteriormente sin su intervención.

Cabe hacer mención que el Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, así como la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla, se encuentran publicados en el portal del H. Ayuntamiento: www.pueblacapital.gob.mx> Transparencia> Artículo 11 > Fracción I Marco Legal> Normatividad Estatal> Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla. De la misma manera para el Código Reglamentario para el Municipio de Puebla: www.pueblacapital.gob.mx> Transparencia> Artículo 11 > Fracción I Marco Legal> Normatividad Municipal> Código Reglamentario para el Municipio de Puebla.

Sin otro asunto que el requerido, me es grato quedar de usted.

ATENTAMENTE
"SUFRAJO EFECTIVO NO REELECCIÓN"
HEROICA CIUDAD DE ZARAGOZA, A 19 DE MARZO DE 2013
"PUEBLA LA CIUDAD QUE QUEREMOS"
Gobierno Municipal 2011-2014
UNIDAD ADMINISTRATIVA
DE ACCESO A LA INFORMACIÓN
JESSICA AIDA AMOLÍN RODRÍGUEZ S.D.U.O.P.
TITULAR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE ACCESO A LA INFORMACIÓN
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS