



## **REGLAMENTO DE LA LEY DE EDIFICACIONES PARA EL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA**

Publicado en el Periódico Oficial No. 51, sección I, de fecha 30 de noviembre de 2007, Tomo CXIV.

Texto Vigente Publicado POE 19/03/2021

### **LIBRO 1 CONDICIONANTES URBANAS, DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS**

#### **TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

##### **CAPÍTULO I LINEAMIENTOS**

**ARTÍCULO 1.-** ALCANCES Y NATURALEZA. El presente Reglamento rige todas las edificaciones e instalaciones, ya sean terminadas o en proceso, uso, desuso o en demolición localizadas en cualquier predio público, privado, ejidal, comunal o en zona federal del Municipio de Ensenada, Baja California y su cumplimiento es de orden público e interés social.

**ARTÍCULO 2.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 45, de fecha 06 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el XXII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 2.-** OBJETIVOS. Este Reglamento tiene por objeto definir la aplicación de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, estableciéndose como Autoridad competente para la aplicación de la Ley y el presente Reglamento a la **Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente.**

**ARTÍCULO 3.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 26 de Noviembre del año 2014, publicado en el Periódico Oficial No. 4, de fecha 23 de Enero de 2015, Tomo CXXII,



expedido por el H. XXI Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Maestro. Gilberto Antonio Hirata Chico, Diciembre 2013 – Enero 2015; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 3.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 45, de fecha 06 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el XXII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 3.- TERMINOLOGÍA.** Para los efectos del presente Reglamento, además de las definiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, se entenderá por:

**CERTIFICACIÓN:** Proceso que realiza el Consejo de Certificación y Acreditación del colegio de la disciplina correspondiente, que consiste en la evaluación voluntaria a que se someten los profesionistas para evaluar y demostrar conocimientos teórico-prácticos, éticos, habilidades, destrezas y aptitudes y que se acredita por el certificado expedido por el propio Consejo de acuerdo con las normas de calidad emitidas por el propio consejo;

**CESPE:** A la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada;

**COLEGIO:** Asociación civil no lucrativa formada por profesionistas de una misma rama profesional de conformidad a la Ley de ejercicio de las profesiones para el Estado de Baja California;

**COMISIÓN:** La Comisión Técnica de Estudios;

**CONSEJO DE CERTIFICACIÓN:** Organismo autónomo establecido por el colegio correspondiente, para llevar a cabo los procesos de certificación de profesionistas, con el fin de elevar continuamente el nivel de desempeño profesional, mediante la actualización y la evaluación basadas en normas de calidad;

**CUME:** Consejo de Urbanización Municipal de Ensenada;

**DIRECCIÓN:** La Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, determinada en el Reglamento de Administración Pública para el Municipio de Ensenada, Baja California;



ICBC: Instituto de Cultura de Baja California;

INAH: Instituto Nacional de Antropología e Historia;

INMUEBLE: Al terreno y edificaciones que se encuentren en el mismo;

LEY: La Ley de Edificaciones del Estado de Baja California;

LEY ORGÁNICA: Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California; MUNICIPIO: El Municipio de Ensenada, Baja California;

PLAN ESTATAL: Al Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Baja California;

PLAN MUNICIPAL: Al Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Ensenada;

PREDIO: Al terreno;

PROFESIONISTA: Persona que cuenta con título profesional legalmente expedido por institución educativa legalmente autorizada.

PROFESIONISTA EN EJERCICIO: El que cuenta con cédula profesional vigente.

PROGRAMAS: A los Programas de Desarrollo Urbano del Centro de Población en el Municipio de Ensenada;

PROGRAMAS REGIONALES: Los Programas Regionales existentes en el Municipio de Ensenada;

REGLAMENTO: El presente Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Ensenada Baja California;

SENER: Secretaría de Energía.

SIDUE: Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado.



**ARTÍCULO 4.-** FUNDAMENTO LEGAL. Este ordenamiento es reglamentario de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, de conformidad con lo dispuesto en sus Artículos 6 fracción I y 8.

## **CAPÍTULO II ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO**

**ARTÍCULO 5.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 26 de Noviembre del año 2014, publicado en el Periódico Oficial No. 4, de fecha 23 de Enero de 2015, Tomo CXXII, expedido por el H. XXI Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Maestro. Gilberto Antonio Hirata Chico, Diciembre 2013 – Enero 2015; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 5.-** ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL. El Ayuntamiento a través de la Dirección tendrá, además de las atribuciones señaladas en la Ley y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las señaladas a continuación:

- I. Aplicar las tarifas que correspondan a los servicios que presta la Dirección según se indique en la Ley de Ingresos del Municipio;
- II. En caso necesario, podrán solicitar la utilización de la fuerza pública y/o de cualquier otra Dependencia Municipal para el correcto cumplimiento de éste Reglamento;
- III. Otorgar o negar Factibilidades de Uso de Suelo;
- IV. Otorgar o negar Dictámenes de Uso de Suelo;
- V. Otorgar o negar Congruencias de Uso de Suelo;
- VI. Otorgar o negar Licencias para la Ocupación de la Vía Pública;
- VII. Otorgar o negar Licencias para la instalación, revalidación anual y regularización de rótulos, anuncios y similares;
- VIII.- Convocar para la instalación y operación de la Comisión Técnica de Estudios;



**IX.-** Nombrar al personal capacitado y técnicamente adecuado a su función para que revise y vigile el cumplimiento de éste Reglamento, así como impedir que personal de la Dirección en general funja como Responsable Director de Proyecto, Responsable Director de Obra o como gestor ante la Dirección;

**X.-** Las demás que le confiera la Ley, el Reglamento y los Ordenamientos que inciden en la materia.

**ARTÍCULO 6.-** COMISIÓN TÉCNICA DE ESTUDIOS. Organismo auxiliar de la Administración Municipal, constituido para la revisión y actualización de Reglamentos y normas que emanen de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, procura el consenso en los lineamientos, normas y metodología generales de los procesos de certificación que realice cada Consejo de Certificación.

**ARTÍCULO 7.-** La Comisión tendrá además de las funciones indicadas en el Artículo 6, la función de recibir y compilar las listas de responsables directores de proyecto, responsables directores de obra y corresponsables certificados por los Colegios en los términos de este Reglamento.

**ARTÍCULO 8.-** De la notificación que contenga el listado de los profesionistas certificados según los artículos 310 fracción II y 311 fracción II de este Reglamento y que envíe el Consejo de Certificación a la Dirección para el correspondiente registro de Responsables Director de Proyecto, Responsable Director de Obra y Corresponsables, en su caso, deberá enviarse copia a la Comisión, que se reunirá cada tres meses, para el efecto de la recepción y compilación indicada en el Artículo 7.

**ARTÍCULO 9.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 26 de Noviembre del año 2014, publicado en el Periódico Oficial No. 4, de fecha 23 de Enero de 2015, Tomo CXXII, expedido por el H. XXI Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Maestro. Gilberto Antonio Hirata Chico, Diciembre 2013 – Enero 2015; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 9.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 45, de fecha 06 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el XXII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:



**ARTÍCULO 9.-** Para su funcionamiento, La Comisión contará con los siguientes órganos:

**I.-** Un Coordinador con voz y voto de calidad en caso de empate, que será el Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, quien deberá convocar a sesión ordinaria cada mes a partir de la publicación de este Reglamento y extraordinarias de la Comisión;

**II.-** Un Secretario Técnico, que la comisión elija para ejercer esa función por el término que la misma comisión señale.

**III.-** Un Cuerpo Técnico, integrado por los representantes de los Colegios de Arquitectos e Ingenieros Civiles de la localidad, con registro anual vigente en el Departamento de Profesiones del Estado, que acreditarán un Titular y un Suplente ante La Comisión, ambos certificados en los términos de este Reglamento, el edil Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, así como el de Ecología y Medio Ambiente, esto a fin de apoyar en los trabajos de la misma en relación a lo establecido en el artículo 13 del presente reglamento, contando con voz y voto. Cuando dos miembros titulares lo soliciten, el Coordinador de la Comisión convocara a Sesión Extraordinaria, teniendo un plazo de cinco días naturales para emitirla;

**IV.-** Un Cuerpo de Asesores con voz, integrado por las Dependencias, Instituciones y Organismos no gubernamentales listados a continuación quienes estarán representadas por un Propietario y un Suplente de la siguiente forma enunciativa más no limitativa:

- Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales.
- Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano.
- Presidente de la Comisión de Ecología y Medio Ambiente del Ayuntamiento.
- Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP);
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC);
- Colegio de Ingenieros Mecánicos y Electricistas;
- Asociación de Profesionales Inmobiliarios de Ensenada A.C.;
- Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda (CANADEVI);
- Dirección de Bomberos y Protección Civil Municipal;
- Dirección de Asuntos Jurídicos Municipal;
- Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) Sub-Delegación Ensenada;
- Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH);
- Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada (CESPE);
- Comisión Federal de Electricidad (CFE);



- Universidad Autónoma de Baja California (UABC) a través de la Facultad de Ingeniería Ensenada;
- Centro de Estudios Universitarios Xochicalco (CEUX) a través de la Facultad de Arquitectura Ensenada;
- Centro de Investigación Científica y de Educación Superior de Ensenada (CICESE).

**ARTÍCULO 10.-** Una vez realizada la Convocatoria, la Comisión quedará instalada legalmente con la asistencia de la mayoría de sus integrantes con voz y voto; la ausencia del Titular será cubierta por el Suplente con las mismas atribuciones del Titular. Todas las propuestas de la Comisión una vez secundadas serán sometidas a votación, siendo necesaria para su aprobación por mayoría simple.

**ARTÍCULO 11.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 26 de Noviembre del año 2014, publicado en el Periódico Oficial No. 4, de fecha 23 de Enero de 2015, Tomo CXXII, expedido por el H. XXI Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Maestro. Gilberto Antonio Hirata Chico, Diciembre 2013 – Enero 2015; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 11.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 45, de fecha 06 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el XXII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 11.-** La representación legal de La Comisión recaerá en el Director de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente en su calidad de Presidente de La Comisión o en el representante que designe. Quien será el encargado de enviar a cada uno de los miembros invitación por escrito para tales efectos, en los términos del artículo 9 del presente reglamento.

**ARTÍCULO 12.-** En caso de que la Comisión considere importante o conveniente la consulta de cualquier institución, organismo o persona especializada, será posible su participación a invitación expresa, para tratar asuntos exclusivos de su competencia.

**ARTÍCULO 13.-** Por la naturaleza de la Comisión en su tarea de revisión y actualización del Reglamento; una vez integrado el proyecto de modificaciones y/o adiciones, el Secretario Técnico lo hará llegar por escrito a los integrantes de los organismos que constituyen La Comisión, mismos que contarán con 30 días naturales a partir de la fecha de recepción para emitir sus observaciones y/o correcciones en su caso, firmando para constancia a



efecto de ser turnado con posterioridad a Cabildo para su análisis y aprobación, si así procediera.

## **TÍTULO SEGUNDO CONDICIONES DEL ENTORNO URBANO**

### **CAPÍTULO I USOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 14.-** TIPOLOGÍA DE LAS EDIFICACIONES EN RELACIÓN CON LOS USOS DEL SUELO. Para los efectos del Reglamento, como marco del control y ordenamiento de ocupación del uso del suelo en los centros de población y de acuerdo a las actividades propias que desarrollan sus habitantes en las distintas instalaciones; las edificaciones e instalaciones se clasifican de conformidad con lo indicado en la Ley.

**ARTÍCULO 15.-** USOS Y DESTINOS. Los usos y destinos de las construcciones e instalaciones deben corresponder a las modalidades de usos y destinos previstos para cada una de las zonas a que se refiere la Ley y que son definidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y cumplir con las disposiciones de la Ley y el Reglamento, las zonas se refieren a las indicadas en la Ley.

**ARTÍCULO 16.-** Para toda edificación que se pretenda ejecutar, a excepción del caso de la vivienda unifamiliar, previa a la obtención de la Licencia de Construcción, se deberá tramitar ante la Dirección el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente.

**ARTÍCULO 17.-** La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.



**ARTÍCULO 18.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de julio del año 2019, publicado en el Periódico Oficial No. 33, de fecha 02 de agosto de 2019, Tomo CXXVI expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C., siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 18.-** Para la obtención de la Factibilidad de Uso de Suelo, se deberán presentar ante la Dirección los siguientes documentos necesarios para su tramitación:

I. Para Opinión Previa:

- a) Formato de solicitud con todos los datos, firmada por el solicitante;
- b) Datos de la pretendida actividad a realizar en el predio;
- c) Deslinde catastral o Dibujo a escala señalando colindancias y coordenadas geográficas en caso de ubicarse el predio fuera del centro de población;
- d) Recibo del pago del trámite.

II. Para Factibilidad de Uso de Suelo:

- a) Formato de solicitud con todos los datos, firmada por el propietario o representante legal;
- b) Identificación del Propietario o Representante Legal;
- c) Acta Constitutiva en caso de tratarse de persona moral;
- d) Constancia de propiedad o contrato de arrendamiento;
- e) Deslinde catastral o Dibujo a escala señalando colindancias y coordenadas geográficas en caso de ubicarse el predio fuera del centro de población;
- f) Anteproyecto a escala del establecimiento con medidas generales, indicando el área de estacionamiento de conformidad con el Reglamento de Edificaciones;
- g) Visto Bueno de la Dirección de Alcoholes y Espectáculos Públicos en caso de tratarse de establecimiento para la venta de cerveza y/o licores, lugar de reunión para espectáculos o local para videojuegos;
- h) Constancia de impuesto predial al corriente;
- i) Recibo de pago del trámite.

El solicitante deberá subsanar las observaciones que realice la Dirección, derivado del análisis de los requisitos presentados, dentro de los 40 días naturales siguientes a la emisión de las mismas; de no ser así, la solicitud se tendrá por no presentada, pudiendo iniciar el trámite de nuevo con posterioridad.

**ARTÍCULO 19.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de julio del año 2019, publicado en el Periódico Oficial No. 33, de fecha 02 de agosto de 2019, Tomo CXXVI expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C., siendo Presidente Municipal, el



Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 19.-** La Factibilidad de Uso de Suelo será emitida por la Dirección en un término no mayor a 15 días naturales, una vez satisfechos los requisitos mencionados en el artículo que antecede, así como las condicionantes que surjan del análisis del uso de suelo.

La Factibilidad de Uso de Suelo tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición.

**ARTÍCULO 20.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de julio del año 2019, publicado en el Periódico Oficial No. 33, de fecha 02 de agosto de 2019, Tomo CXXVI expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C., siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 20.-** El Dictamen de Uso de Suelo es el documento oficial de autorización de uso de suelo por parte de la Dirección, una vez que este es evaluado conforme a la legislación correspondiente en materia urbana, de edificación y ecología, así como el análisis específico de acuerdo a la inspección de campo y a los usos y destinos previstos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

El dictamen de uso de suelo deberá ser emitido por la Dirección en un término no mayor a 10 días hábiles.

**ARTÍCULO 21.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre del año 2019, publicado en el Periódico Oficial No. 46, de fecha 18 de octubre de 2019, Tomo CXXVI expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C., siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 21.** Para la obtención del Dictamen de Uso de Suelo, se deberán presentar a la Dirección los siguientes documentos necesarios para su tramitación:

I. Formato de solicitud con todos los datos, firmada por el propietario o representante legal;

II. Identificación del Propietario o Representante Legal;



- III.** Acta Constitutiva en caso de tratarse de persona moral;
- IV.** Constancia de propiedad o contrato de arrendamiento;
- V.** Deslinde catastral señalando colindancias y coordenadas geográficas en caso de ubicarse el predio fuera del centro de población;
- VI.** Anteproyecto a escala del establecimiento con medidas generales, indicando el área de estacionamiento de conformidad con el Reglamento de Edificaciones y espacio para contenedor de basura;
- VII.** Informe fotográfico de las colindancias, indicando las actividades;
- VIII.** Oficio de la Dirección de Comercio, Alcoholes y Espectáculos Públicos, en el que se establezca que de autorizarse el Dictamen de Uso de Suelo para un establecimiento de este giro en el lugar, no contraviene las disposiciones de la Ley para la Venta, Almacenaje y Consumo Público de Bebidas Alcohólicas del Estado de Baja California y el Reglamento de Alcoholes del Municipio de Ensenada, en caso de tratarse de establecimiento para la venta de cerveza y/o licores, lugar de reunión para espectáculos o local para videojuegos;
- IX.** El interesado podrá anexar copia de la Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, si cuenta con ella, a fin de que sea utilizada en el análisis para el Dictamen;
- X.** Manifestación de Impacto Ambiental procedente por parte de la Autoridad Ambiental Estatal o Federal competente y en caso de ser competencia municipal, la información suficiente para dictaminar sobre la Licencia Ambiental correspondiente;
- XI.** Constancia de impuesto predial al corriente;
- XII.** Para el caso de establecimientos industriales que pretendan producir harinas derivadas de productos animales, tales como la harina de pescado; deberán de garantizar la utilización de tecnología moderna que permita mitigar al mínimo las afectaciones de mal olor con motivo del desarrollo de sus actividades.

Para tales efectos deberán de presentar a la Dirección una descripción técnica de la tecnología que utilizarán, así como un estudio comparativo de la capacidad de mitigación de dicha tecnología en relación con otras disponibles en el mercado.

La descripción técnica deberá de indicar cuando menos el tipo de tecnología a utilizarse, la capacidad de mitigación, el año de fabricación y años estimados de vida.



**XIII.** Recibo de pago del trámite de factibilidad de uso de suelo.

**ARTÍCULO 22.-** El Dictamen de Uso de Suelo podrá tener vigencia temporal, sujeta a lo que dispongan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes.

**ARTÍCULO 22 BIS.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre del año 2019, publicado en el Periódico Oficial No. 46, de fecha 18 de octubre de 2019, Tomo CXXVI expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C., siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 22 BIS.-** Para el caso de predios que colinden directamente con Zona Federal Marítimo Terrestre y que no cuenten con edificaciones previas debidamente autorizadas por la Dirección, la factibilidad de uso de suelo y el dictamen de uso de suelo, no podrán ser otorgados a menos que el solicitante garantice en su anteproyecto un acceso peatonal libre y sin costo para ciudadanos, desde la vía pública colindante con el predio, o hasta la Zona Federal Marítimo Terrestre, de cuando menos 2 metros de ancho y del largo que resulte desde los límites de la propiedad con la Vía Pública y hasta la Zona Federal Marítimo Terrestre.

Dicho acceso deberá de ser claramente delimitado en el anteproyecto, formatos y memorias correspondientes, y no podrá ser modificado una vez realizada la edificación.

La modificación de dicho acceso, o cualquier obstaculización física por parte del propietario o titular de derechos del predio, deberá de ser inspeccionado por la autoridad municipal correspondiente y será sancionado con multa de 5 a 250 veces el salario mínimo vigente conforme a los procedimientos establecidos en el presente reglamento, la autoridad municipal deberá de ejercer las medidas necesarias para liberar el acceso, sin perjuicio de cualquier otra disposición legal aplicable.

**ARTÍCULO 23.-** Para los lotes resultantes de acciones de urbanización tipo fraccionamiento en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y el reglamento de fraccionamientos, será determinante el uso de suelo que se les defina en el Acuerdo de Autorización y/o Incorporación Municipal resultante. Por lo que para tramitar el Dictamen de Uso de Suelo no será necesaria la evaluación en materia ecológica para efectos de construcción, ni el análisis específico de acuerdo a la inspección de campo y a los usos y destinos de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.



**ARTÍCULO 24.-** Cuando ya existan usos de alto riesgo en zonas no autorizadas, se ordenará su cambio, reubicándolos en zonas apropiadas o en caso de ser posible, ordenar la ejecución de las obras, adaptaciones o trabajos que permitan su funcionamiento sin dañar el medio ambiente que lo rodea, atendiendo a la legislación vigente en materia ecológica.

**ARTÍCULO 25.-** En el caso que las construcciones e instalaciones contengan dos ó más de los usos a que se refieren el Reglamento, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones y normas que establezcan los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y sus diferentes modalidades.

**ARTÍCULO 26.-** El presente Reglamento se remite al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para la definición al detalle en esta materia.

**ARTÍCULO 27.-** DEFINICIONES DE PARÁMETROS E INTENSIDADES DE USO. Las características de las construcciones se sujetarán a los parámetros de intensidad de ocupación y utilización indicados en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y de acuerdo a las modalidades indicadas en la Ley.

**ARTÍCULO 28.-** RESTRICCIONES GENERALES Y ESPECIALES. En los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, el Reglamento y en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo al que se remite el presente Reglamento, se establecerán las restricciones que se juzguen necesarias para las instalaciones y la construcción de los inmuebles, de conformidad a lo indicado para el efecto en la Ley.

**ARTÍCULO 29.-** Los proyectos para edificios que contengan dos o más de los usos a que se refiera el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones y normas que establezcan los Programas Parciales correspondientes.

**ARTÍCULO 30.-** Para los efectos de este Reglamento, franja de amortiguamiento es el área reservada dentro de predios que funge como separador entre dos usos colindantes, aminorando la confrontación directa de éstos; su aprovechamiento se sujeta a usos restringidos o de forestación.

**ARTÍCULO 31.-** Para protección de uso de suelo habitacional en el Municipio de Ensenada, además de la normatividad federal y estatal vigente, deberá guardarse una distancia o reservarse una franja de amortiguamiento en relación a otros usos, considerando lo siguiente:



- I.- De 5 metros a industrias de pequeña y baja escala, abasto y almacenaje de baja escala;
- II.- De 10 metros a zonas industriales ligeras, industrias de mediana escala, abasto y almacenaje de mediana escala o vialidades primarias y secundarias de acceso controlado;
- III.- De 25 metros a industria de gran escala, abasto y almacenaje de gran escala, de bajo riesgo;
- IV.- De 50 metros a zonas de industria pesada o semipesada y abasto y almacenaje de gran escala;
- V.- De 30 metros a una vía férrea, a talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado;
- VI.- De 1,000 metros a la cabecera de una pista de aeropuerto de cualquier magnitud;
- VII.- De 30 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión, mayor a 34,500 V.

**ARTÍCULO 32.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 06 de marzo del año 2021, publicado en el Periódico Oficial No. 18, de fecha 19 de marzo del 2021, Tomo CXXVIII, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 – Septiembre 2021; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 32.-** El uso de suelo de tipología especial con distribución o almacenaje de combustible, deberá estar separado por una distancia mínima de 15 metros de los predios con edificaciones como escuelas, hospitales, cines, teatros, estadios deportivos, auditorios, conjuntos habitacionales y en general, sitios de concentración pública.

Cuando sobre un mismo predio se puedan establecer de manera compatible sitios de concentración pública, adicionalmente al de tipología especial; la distancia entre éstos y la zona donde se alojen instalaciones de distribución o almacenaje de combustibles será de al menos 15 metros.

**ARTÍCULO 33.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 06 de marzo del año 2021, publicado en el Periódico Oficial No. 18, de fecha 19 de marzo del 2021, Tomo CXXVIII, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el



Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 – Septiembre 2021; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 33.-** En el uso de tipología especial, la zona de distribución o almacenaje de combustibles deberá guardar una distancia de al menos 15 metros con respecto al límite del predio habitacional con densidad menor a 400 habitantes/Hectárea.

En la zona de separación, los primeros 2 metros colindantes con el uso habitacional deberán acondicionarse como área verde, excepto cuando sobre esta zona se construyan edificaciones de servicios complementarios.

**ARTÍCULO 34.-** Los usos industriales deberán contar con una franja de amortiguamiento de 10 metros en su perímetro reservada a área verde, pudiendo ser de 5 metros para industria de pequeña y baja escala, sin perjuicio de las distancias requeridas en otros usos.

**ARTÍCULO 35.-** Los usos y destinos de infraestructura que representen un posible impacto negativo, como es el caso de cárcamos de bombeo, deberán contar con una franja de amortiguamiento de 5 metros en su perímetro para dedicarse a área verde.

**ARTÍCULO 36.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 26 de Noviembre del año 2014, publicado en el Periódico Oficial No. 4, de fecha 23 de Enero de 2015, Tomo CXXII, expedido por el H. XXI Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Maestro. Gilberto Antonio Hirata Chico, Diciembre 2013 – Enero 2015; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 36.-** Toda edificación deberá sujetarse a las leyes federales, estatales y a las disposiciones que dicte la Dirección en materia de protección y conservación de monumentos arqueológicos, históricos, poblaciones típicas, edificaciones antiguas o tradicionales y lugares de belleza natural.

**ARTÍCULO 37.-** No podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o en aquellas que hayan sido determinadas como de preservación del patrimonio cultural, de acuerdo con el catálogo publicado y sus Normas Técnicas Complementarias para la Rehabilitación del Patrimonio Histórico, sin recabar previamente a la autorización de la Dirección, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y del Instituto de Cultura del Estado de Baja California en los casos de su competencia.



**ARTÍCULO 38.-** Las áreas adyacentes de los aeródromos serán fijadas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y en ellas regirán las limitaciones de altura, uso, destino, densidad e intensidad de las construcciones que fije el Programa, previo dictamen de la mencionada Secretaría.

**ARTÍCULO 39.** La Dirección en base a las restricciones y normas establecidas por las diferentes instituciones y órganos de gobierno (PEMEX, CFE, TELNOR, SIDUE, CESPE y otras), en sus autorizaciones considerará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos tales como ductos, viaductos, pasos a desnivel inferior e instalaciones similares. Dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse excavaciones, cimentaciones, demoliciones y otras obras previa autorización especial de la Dirección, la que señalará las obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados.

La reparación de los daños que se ocasionen en esas zonas, correrán a cargo de la persona física o moral, pública o privada a quien se otorgue la autorización.

**ARTÍCULO 40.-** Si las determinaciones del programa modificaran el alineamiento oficial de un predio, el propietario o poseedor no podrá efectuar obras nuevas o modificaciones a las construcciones existentes que se contrapongan a las nuevas disposiciones, salvo en casos especiales y previa autorización expresa de la Dirección.

## **CAPÍTULO II**

### **IMAGEN URBANA, CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL**

**ARTÍCULO 41.-** IMAGEN URBANA. De conformidad con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y la Ley, se podrán definir zonas, tramos y predios en los que sea de orden público e interés social la observancia de normas que garanticen la conservación y/o el mejoramiento de la imagen urbana existente.

**ARTÍCULO 42.-** En los casos en que las zonas de imagen urbana a proteger coincidan con zonas de monumentos, se concertará con las Autoridades Competentes la adopción de normas comunes para las intervenciones y métodos que se especifiquen en la normatividad que resulte aplicable.

**ARTÍCULO 43.-** El presente Reglamento se remite al Reglamento de Imagen Urbana Municipal en el cual se detallará la regulación en materia de instalaciones y anuncios fijos



o temporales que puedan exhibirse y sean compatibles con la imagen urbana en las diferentes zonas urbanizadas.

**ARTÍCULO 44.-** De acuerdo al Reglamento de Imagen Urbana Municipal, la Dirección sin perjuicio de los derechos y obligaciones de la ciudadanía, podrá condicionar, autorizar o negar la construcción o instalación de: anuncios permanentes, transitorios, automáticos, en vehículos, en terminales de transporte de servicio público, temporales, luminosos, así como antenas y diversos anuncios que sean visibles exteriormente y afecten la imagen del entorno.

**ARTÍCULO 45.-** CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y AREAS DE INTERÉS AMBIENTAL. En lo que se refiere a este aspecto el Reglamento se remite a la Ley, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 46.-** Se prohíbe la tala de árboles en los lugares definidos en el Artículo 45 para dejar paso a construcciones o espacios abiertos, salvo los casos expresamente autorizados por la normatividad que resulte aplicable.

### **CAPÍTULO III VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN**

**ARTÍCULO 47.-** Vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de la Autoridad se encuentra destinado al libre tránsito de personas, bienes y servicios, a alojar redes de infraestructura, a dar acceso, iluminación, ventilación y asoleamiento a los predios que lo delimitan de conformidad con lo establecido en la Ley. Este espacio se verá limitado por el plano virtual vertical sobre la traza del alineamiento oficial o del deslinde de dicha vía pública.

**ARTÍCULO 48.-** Las vías públicas, son imprescriptibles e inalienables y únicamente por Decreto de Desincorporación del Dominio Público promovido por parte del Ayuntamiento en casos determinados y justificados podrán cesar esas limitaciones.

**ARTÍCULO 49.-** ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. El alineamiento y número oficial se definen según lo siguiente:

I.- ALINEAMIENTO: El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos



y proyectos debidamente aprobados. El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale el presente Reglamento.

La Dirección expedirá a solicitud del propietario o poseedor, constancia de alineamiento que tendrá una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición.

Si entre la expedición de la constancia a que se refiere este artículo y la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción se hubiese modificado el alineamiento, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

Si las modificaciones al alineamiento ocurrieran después de concedida la licencia de construcción, se ordenará 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 con la Ley;

**II.- NÚMERO OFICIAL:** La Dirección expedirá a solicitud del propietario o poseedor de un predio urbanizado constancia de Número Oficial.

El propietario o poseedor de una edificación deberá colocar el número oficial en parte visible de la entrada de cada predio y deberá ser legible a una distancia mínima de 20 metros.

La Dirección podrá ordenar el cambio de número oficial, previa notificación justificada al propietario, quedando éste obligado a colocar el número dentro del plazo que se le indique, conservando los anteriores noventa días naturales más.

El cambio de número oficial deberá ser notificado por la Dirección a la Administración de Correos local, a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, a la Secretaría de Finanzas del Estado, al Registro Público de la Propiedad, a la Tesorería del Ayuntamiento y a las demás Autoridades fiscales, a fin de que se hagan las modificaciones en los registros correspondientes.

**ARTÍCULO 50.- PRESUNCIÓN, PROTECCIÓN, Y MODIFICACIÓN DE LA VIA PÚBLICA.** Todo inmueble señalado como vía pública en algún plano o registro oficial en cualquiera de las Unidades Administrativas del Municipio, del Estado, en el Archivo General de la Nación, o en otro archivo, museo, biblioteca o Dependencia Oficial, se presumirá salvo prueba en contrario, que es vía pública y constituye un bien de dominio público de uso común, de conformidad a lo establecido en la Ley.



**ARTÍCULO 51.-** Los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la Autoridad Estatal o Municipal, aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o algún servicio, se consideran, por ese solo hecho como bienes del dominio público de uso común, de conformidad a lo establecido en la Ley.

**ARTÍCULO 52.-** No se expedirán constancias o dictámenes de uso del suelo, deslindes, licencias de construcción, ordenes o autorizaciones para la instalación de servicios públicos en predios con frente a vías públicas irregulares o aquellas que se presuman como tales, aunque no sean señaladas con ese carácter en el plano oficial, a excepción de los informes solicitados por la Autoridad Judicial, de conformidad a lo establecido en la Ley.

**ARTÍCULO 53.-** Si las determinaciones de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, modifican el alineamiento oficial o el deslinde en predios, el Propietario o Poseedor no podrá efectuar obras nuevas o modificaciones a las construcciones contraviniendo las nuevas disposiciones, salvo en casos especiales y previa autorización de la Dirección.

**ARTÍCULO 54.-** Las áreas inmuebles que determine la autoridad municipal que son vía pública o bienes del dominio público de uso común, previo dictamen, serán objeto de recuperación administrativa de conformidad con lo indicado en la Ley, respetando la garantía de audiencia y defensa para los particulares. La recuperación de la vía pública se declara de orden público irrenunciable no estando sujeta a transacciones, salvo el caso de desincorporación que prevén las Leyes. El procedimiento será de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Procedimiento Administrativo municipal, cuidando de respetar en su caso lo indicado en este Reglamento.

**ARTÍCULO 55.-** AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA. Queda prohibido el uso de la vía pública para la atención a los transeúntes, prestación de servicios, venta de mercancía o la colocación de cualquier tipo de local que obstruya la circulación de peatones. Para los usos que permitan los Reglamentos, se requiere solicitar al Municipio por medio de la Dirección la autorización respectiva de uso y ocupación de la vía pública.

**ARTÍCULO 56.-** La ocupación de la vía pública es atribución del Municipio, y las obras en vía pública, tanto públicas como privadas, deberán sujetarse a lo que establece el presente Reglamento y demás ordenamientos legales relativos. Deberán instalarse los dispositivos de señalamiento y seguridad correspondientes o necesarios y aquellos dictados por la Dirección.



**ARTÍCULO 57.-** Los permisos y concesiones que se otorguen para la ocupación, uso y aprovechamiento de las vías públicas o cualquier otro bien de uso común o destinado a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio; son siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados y en general, de cualquiera de los fines a que estén destinadas las vías públicas y los bienes mencionados, de conformidad a lo establecido en la Ley y los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 58.-** Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública estará obligada a retirarlas por su cuenta, cuando la Dirección se lo requiera.

En el caso de que se trate de flagrante ocupación de vía pública con obras o instalaciones y que el propietario, poseedor o encargado no presente licencia o permiso para tal ocupación otorgada por el Ayuntamiento a Inspector adscrito y habilitado con Orden de Visita por la Dirección; el Inspector solicitará al propietario, poseedor o encargado, la inmediata suspensión en la ejecución de la obra o instalación, así como el retiro de la obra o instalación de la vía pública, debiendo mediar para el efecto Acta Circunstanciada con dos testigos de asistencia, en la que se haga constar la falta de permiso o licencia y la instrucción al propietario, poseedor, encargado u obligado de suspender los trabajos y de retirar la obra o instalación de la vía pública.

Si el Propietario, poseedor, encargado u obligado no cumple con las disposiciones dictadas por la Dirección y/o Inspector, se harán cumplir con personal del Ayuntamiento o contratado para ese efecto. Los gastos realizados por ese motivo serán con cargo al Propietario, poseedor u obligado. En caso de necesidad, la Dirección podrá hacerlo exigible por medio del procedimiento administrativo de ejecución que establece el Código Fiscal del Estado y solicitar el auxilio de la fuerza pública para hacer efectivas sus determinaciones.

**ARTÍCULO 59.- VOLADIZOS Y SALIENTES.** Los elementos arquitectónicos que constituyan el perfil de una fachada, como pilastras, sardineles, marcos de puertas y ventanas, repisones, cornisas, cejas y rejas, podrán sobresalir del alineamiento hasta 0.10 metros; fuera de esto ningún elemento estructural o arquitectónico situado a una altura menor de 2.50 metros podrá sobresalir del alineamiento.

**ARTÍCULO 60.-** Los elementos arquitectónicos que constituyan el perfil de una fachada y se encuentren a una altura mayor de 2.50 metros se sujetarán a lo siguiente:



I.- Los balcones abiertos podrán sobresalir del alineamiento hasta 1.00 metro, siempre que ninguno de sus elementos esté a menos de 2.00 metros de una línea de transmisión eléctrica, de igual forma las hojas de ventanas podrán abrirse al exterior. Cuando la acera tenga un ancho menor de 1.50 metros, la Dirección fijará las dimensiones del balcón;

II.- Las marquesinas y toldos podrán sobresalir del alineamiento, el ancho de la acera disminuido en 1.00 metro, con un volado máximo de 1.50 metros, y no podrán ser utilizados como balcón;

III.- Las cortinas para el sol serán enrollables o plegadizas. Cuando estén desplegadas se sujetarán a los alineamientos dados para las marquesinas;

IV.- Todos los salientes y voladizos que se encuentren en vía pública, deberán sujetarse a los lineamientos de edificación y mantenimiento de su imagen que sean señalados por la Dirección.

**ARTÍCULO 61.- BAJADAS PLUVIALES.** Los techos, balcones, voladizos y en general cualquier saliente, deberá drenarse de manera que se evite la caída libre del escurrimiento de agua sobre la vía pública; en ningún caso se deberán encauzar las bajadas pluviales a las líneas de drenaje sanitario o a los predios colindantes.

**ARTÍCULO 62.- INSTALACIONES AÉREAS Y SUBTERRÁNEAS PARA SERVICIOS PÚBLICOS.** Toda instalación aérea o subterránea para servicios públicos requiere de Licencia por parte de la Dirección.

Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas, cablevisión y cualesquiera otra que sea necesaria, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones; cuando se localicen en las aceras, deberán quedar alojadas dentro de una faja limitada por la guarnición y una línea paralela al alineamiento a 1.00 m. de distancia de éste o la que en su momento se indique en las Normas Técnicas Complementarias.

En casos de fuerza mayor, las empresas encargadas de prestar servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y solicitar la licencia correspondiente en un plazo de tres días, a partir de aquél en que se inicien dichas obras.



Cuando la Dirección por causa justificada tenga necesidad de remover o retirar dichas obras, no estará obligado a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo del propietario de la instalación.

**ARTÍCULO 63.-** SEGURIDAD Y CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES PARA SERVICIOS PUBLICOS. Los propietarios de instalaciones de servicios públicos, tales como: postes, registros, mobiliario urbano, etc. están obligados a conservarlos en buenas condiciones de seguridad, higiene, imagen y funcionamiento.

Por razones de seguridad la Dirección podrá ordenar el cambio de lugar o supresión, estando obligados sus propietarios a hacerlo por su cuenta dentro del plazo que se les fije, en caso contrario lo hará la Dirección con personal propio o contratado con cargo al responsable directo.

**ARTÍCULO 64.-** INSTALACIONES PROVISIONALES. La Dirección podrá autorizar instalaciones provisionales cuando a su juicio haya necesidad de las mismas fijando el máximo plazo de duración. Solo en caso de fuerza mayor cuando se trate de un servicio público podrán hacerse dichas instalaciones y solicitar la autorización correspondiente a un plazo de tres días del inicio de actividades.

**ARTÍCULO 65.-** REMOCIÓN DE INSTALACIONES. Las personas físicas o morales, organismos públicos y descentralizados que ocupen o utilicen vías públicas u otros bienes de uso común o de servicio público, estarán obligados a mover sus instalaciones, obras o servicios, sin cargo alguno en contra del Ayuntamiento, cuando este ejecute obras que requieran su remoción.

Así mismo la Dirección ordenará, cuando prevalezca el interés público y lo juzgue conveniente, la remoción y/o renovación de postes o instalaciones, con cargo al propietario, señalando el plazo para su ejecución.

**ARTÍCULO 66.-** COLOCACIÓN DE POSTES E INSTALACIONES. Los postes de redes de servicios o instalaciones, se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de 0.40 metros del borde de la guarnición al punto más próximo del poste o instalación.

En las vías públicas en que no haya acera, los interesados solicitarán a la Dirección, el alineamiento y ancho de la acera para el trazo de la guarnición a considerar.

En las aceras con un ancho menor de 1.15 metros o en callejones con ancho menor de 3.60 metros, los postes o instalaciones se colocarán según lo autorice la Dirección. En



ningún caso se podrá autorizar la colocación de un poste o instalación que obstruya el libre y seguro tránsito peatonal sobre la acera, debiendo respetarse cuando menos 0.75 metros de paso libre.

Si el acceso a un predio se construye estando ya colocados el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por el propietario de los mismos a su costo.

**ARTÍCULO 67.- RETENIDAS.** Los cables de retenidas se podrán colocar como mínimo a 2.50 metros de altura sobre el nivel de la acera, verificando que tengan la protección necesaria y cuando menos 4.00 metros sobre el punto más alto del arroyo de la calle, cuando crucen el espacio aéreo de éstas.

Las ménsulas, alcayatas o cualquier apoyo semejante de los que se usan para el ascenso a los postes, no podrán fijarse a menos de 2.50 metros sobre el nivel de la banqueta.

**ARTÍCULO 68.- CAMBIO DE INSTALACIONES A SOLICITUD DE PARTICULARES.** Cuando el propietario de un predio pida la remoción de un poste o instalación que se encuentre frente a su propiedad, dicha remoción se hará por parte del propietario del poste o instalación sin cargo al solicitante, siempre y cuando dicho poste o instalación se haya autorizado por la Dirección. La nueva ubicación de la instalación deberá ser autorizada por esta.

**ARTÍCULO 69.- LIBRAMIENTO.** El libramiento de las líneas aéreas de energía eléctrica, teléfono, cablevisión, etc., deberá estar a una altura mínima de 4.50 metros o la indicada por la Dirección.

**ARTÍCULO 70.- DAÑOS EN VÍAS O SERVICIOS PÚBLICOS.** Cuando por la ejecución de una edificación, por el uso de vehículos, objetos ó substancias peligrosas o por cualquiera otra causa se produzcan daños a cualquier vía o servicio público, edificación o instalación perteneciente a organismos descentralizados, concesionarios del Gobierno Federal, Estatal o Municipal, que existan en una vía pública o en otro inmueble de uso común, la reparación inmediata de los daños serán por cuenta del dueño de cualquiera de los elementos (edificación, vehículo, objeto o sustancia) que haya causado esto. Si el daño es causado por el titular de una concesión o permiso o sus dependientes, podrá suspenderse dicha concesión o permiso hasta que el daño sea reparado a satisfacción de la Dirección. En tanto sean reparados los daños a la vía pública o servicios públicos, deberán instalarse dispositivos de señalamiento y seguridad correspondientes o necesarios, por el responsable de los daños o con los gastos a cargo de este si el Municipio lo reparara.



**ARTÍCULO 71.- INVASIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.** El que invada la vía pública con todo tipo edificaciones o instalaciones aéreas o subterráneas, estará obligado a demolerlas y/o retirarlas a su costa cuando la Dirección así se lo requiera. El infractor deberá pagar una multa fijada en la Ley de Ingresos Municipal por el tiempo que dure la invasión.

**ARTÍCULO 72.- PROHIBICIÓN DE USO.** Se prohíbe:

I.- Ocupar la vía pública para aumentar el área de un predio o de una edificación, tanto en forma aérea como subterránea;

II.- Ocupar las vías públicas para establecer cualquier clase de edificación habitable o para ocuparlas o utilizarlas con fines comerciales;

III.- Colocar postes, letreros o kioscos para fines de publicidad, contraviniendo con lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana;

IV.- Instalar aparatos o botes de basura cuando su instalación entorpezca el tránsito vehicular o peatonal;

V.- Realizar obras de jardinería v ornato que afecten o impidan la circulación vehicular, peatonal o la visibilidad de señales de tránsito;

VI.- Depositar en la vía pública materiales de construcción sin autorización por parte de la Dirección;

VII.- Realizar obras o actividades en la vía pública que ocasionen molestias a los vecinos tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;

VIII.- Instalar comercios semi-fijos en vías primarias y de acceso controlado;

IX.- Instalar escalones o rampas que obstruyan el libre paso peatonal en banquetas, o de vehículos en el caso de los arroyos de la vialidad.

**ARTÍCULO 73.- RETIRO DE OBSTÁCULOS.** La Dirección dictará las medidas administrativas necesarias para obtener, mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público y para remover los obstáculos, impedimentos o estorbos para el uso o destino de dichos bienes.



Quienes entorpezcan el aprovechamiento de las vías o de los bienes mencionados, además de las responsabilidades en que incurran, perderán las obras que hubieran ejecutado y éstas serán demolidas o removidas a su costa.

## **TÍTULO TERCERO CONDICIONANTES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

### **CAPÍTULO I REQUERIMIENTOS DE HABITABILIDAD, FUNCIONAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 74.-** Fue reformado por acuerdo de cabildo de fecha 22 de septiembre del año 2008, publicado en el Periódico Oficial No. 53, de fecha 24 de octubre de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XIX Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal el C. Pablo Alejo López Núñez, Diciembre 2007 Octubre 2008; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 74.-** PIEZAS HABITABLES, COMPLEMENTARIAS Y NO HABITABLES.

Para efecto de este Reglamento se considera piezas habitables los espacios cubiertos que se destinan para uso:

Habitacional.- Dormitorios, alcoba, comedores, espacios de recreación o reunión destinados a salas, estancia, cuarto de televisión y de costura.

De Equipamiento y Servicios.- Cuartos para encamados de hospitales. Clínicas y similares, aulas de educación básica y media, locales de trabajo y de reunión y locales de alojamiento.

Adicionalmente, se considera piezas complementarias y no habitables los espacios cubiertos que se destinan a Cocinas, Servicios Sanitarios, Lavaderos, Circulaciones, Vestíbulos, Cuarto de Planchar y espacios destinados a almacenamiento como bodegas, guardarropa, despensas.

**ARTÍCULO 75.-** Fue reformado por acuerdo de cabildo de fecha 22 de septiembre del año 2008, publicado en el Periódico Oficial No. 53, de fecha 24 de octubre de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XIX Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal el C. Pablo Alejo López Núñez, Diciembre 2007 Octubre 2008; para quedar vigente como sigue:



**ARTÍCULO 75.- VIVIENDA MINIMA.** Se considera vivienda mínima a la que tenga cuando menos una recámara, otra pieza habitable, servicios completos de cocina y servicios sanitarios, y que en ningún caso será menor a 30.42 metros cuadrados.

Se considera vivienda progresiva aquella que, sin cumplir con los elementos de la vivienda mínima mencionada en el párrafo anterior, sea destinada a los programas oficiales de vivienda subsidiada o financiada con fondos de vivienda a nivel federal, estatal y/o municipal o a la vivienda unifamiliar para el uso propio construida por el propietario de un solo inmueble, por única vez, sin fines de comercialización ni de arrendamiento. Para su autorización requerirá de la presentación del proyecto de crecimiento a futuro para alojar la vivienda mínima que se menciona en el párrafo anterior.

**ARTÍCULO 76.-** Fue reformado por acuerdo de cabildo de fecha 22 de septiembre del año 2008, publicado en el Periódico Oficial No. 53, de fecha 24 de octubre de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XIX Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal e, C. Pablo Alejo López Núñez Diciembre 2007 Octubre 2008; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 76.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 06 de marzo del año 2021, publicado en el Periódico Oficial No. 18, de fecha 19 de marzo del 2021, Tomo CXXVIII, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 – Septiembre 2021; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 76.** Las dimensiones y características mínimas con que deben contar los locales en las edificaciones según su uso o destino, se determinan conforme a los parámetros que se establecen en la tabla siguiente:

TIPO DE EDIFICACIÓN	LOCAL	ÁREA MÍNIMA ENTRE MUROS (EN METROS CUADRADOS O INDICADOR MÍNIMO)	LADO MENOR LIBRE EN METROS	ALTURA MÍNIMA LIBRE EN METROS	OBS.
HABITACIONAL					
VIVIENDA UNIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR Y MIXTA	Recámaras	7.29	2.70	2.30	(j) (k)
	Sala o estancia	7.29	2.70	2.30	(k)
	Comedor	7.29	2.70	2.30	(k)
	Alcoba	4.59	1.70	2.30	(k)
	Cocina	3.75	1.50	2.30	(k)
	Baños y sanitarios	3.00	1.20	2.30	(a)(k)
	½ baño	1.54	0.80	2.10	(a)



	Cuarto de lavado	2.88	1.60	2.10	
	ESPACIOS FUSIONADOS				
	Estancia-comedor-cocina	17.01	2.70	2.40	
	Sala-comedor	14.31	2.70	2.40	
<b>EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS</b>					
ABASTO Y ALMACENAMIENTO	Bodegas	9.00	2.60	2.70	
	Mercado:				
	Puestos sin preparación de alimento	2.25	1.50	3.00	
	Puestos con preparación de alimento	3.00	1.50	3.00	
	Locales	6.00	2.00	2.50	
	Gasolineras con bombas de servicio al público y Estaciones de Carburación	PEMEX SENER	PEMEX SENER	PEMEX SENER	(ver II)
TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y ESPECIALIDADES	Locales hasta 250 metros cuadrados	-	-	3.00	
	Locales de más de 250 metros cuadrados	-	-	3.00	
TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Área de ventas:				
	Hasta 250 metros cuadrados	-	-	3.00	
	De 251 a 2500 metros cuadrados	-	-	3.00	
	Más de 2500 metros cuadrados	-	-	4.50	
TIENDAS DE DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES	Área de ventas:				
	Hasta 2500 metros cuadrados	-	-	4.50	
	De 2501 a 5000 metros	-	-	4.50	



	cuadrados				
	De 5001 a 10000 metros cuadrados	-	-	6.00	
	Más de 10000 metros cuadrados	-	-	7.00	
AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Ventas a cubierto:				
	Hasta 250 metros cuadrados	-	-	3.00	
	Más de 250 metros cuadrados	-	-	3.00	
	Áreas de trabajo a cubierto:				
	Hasta 250 metros cuadrados	10 metros cúbicos por trabajador	RDP	RDP	
	Más de 250 metros cuadrados	10 metros cúbicos por trabajador	RDP	RDP	
JARDÍN DE NIÑOS	Superficie del predio	SEE Para 3 grupos, hasta 90 alumnos, mínimo 1300 metros cuadrados	-	-	(ver I)
	Aulas preescolares	1.60 metros cuadrados por alumno	-	2.50	
	Áreas de esparcimiento al aire libre	0.60 metros cuadrados por alumno	-	-	
ESCUELAS PRIMARIAS	Superficie del predio	SEE Para 6 grupos, hasta 210 alumnos, mínimo 3300 metros cuadrados	-	-	(ver I)
	Aulas	1.37 metros cuadrados por alumno	-	2.70	
ESCUELAS SECUNDARIAS Y TÉCNICAS	Superficie del predio Secundaria General	SEE Para 6 grupos, hasta 240 alumnos, mínimo 4600 metros	-	-	(ver I)



		cuadrados			
	Superficie del predio Secundaria Técnica	SEE Para 6 grupos, hasta 240 alumnos, mínimo 5900 metros cuadrados			(ver l)
	Aulas	1.50 metros cuadrados por alumno	-	2.70	
ESCUELAS PREPARATORIAS	Superficie del predio	SEE	-	-	(ver l)
	Aulas	1.50 metros cuadrados por alumno	-	2.70	
	Áreas de esparcimiento al aire libre	1.20 metros cuadrados por alumno	-	-	
	Cubículos cerrados	RDP	-	2.40	
	Cubículos abiertos	RDP	-	2.40	
	Laboratorios	RDP	RDP	RDP	
INSTITUTOS DE EDUCACIÓN SUPERIOR	Superficie del predio	SEE	-	-	(ver l)
	Aulas	1.50 metros cuadrados por alumno	-	2.70	
	Áreas de esparcimiento al aire libre	1.20 metros cuadrados por alumno	-	-	
	Cubículos cerrados	RDP	-	2.40	
	Cubículos abiertos	RDP	-	2.40	
	Laboratorios	RDP	RDP	RDP	
ESCUELAS ESPECIALES		SEE			(ver l)
EXHIBICIONES	Galerías y museos	-	-	3.00	(h)
CENTROS DE INFORMACIÓN (BIBLIOTECAS)	Hasta 250 metros cuadrados	-	-	2.40	
	Más de 250 metros cuadrados	-	-	2.50	
HOSPITALES Y	Consultorios	6.00	2.40	2.40	



CENTROS DE SALUD	Cuartos de encamados individuales	7.30 metros cuadrados por cama	2.70	2.40	
	Comunes, 2 o 3 camas	6.00 metros cuadrados por cama	3.30	2.40	
	Comunes 4 o más camas	5.50 metros cuadrados por cama	5.00	2.40	
	Salas de operación, laboratorios y demás locales	RDP	RDP	RDP	
	Servicios médicos de urgencia (públicos y privados)	RDP	RDP	2.40	
ASISTENCIA SOCIAL	Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia	RDP	RDP	RDP	
DEPORTES Y RECREACIÓN	Canchas o instalaciones de prácticas e instalaciones	RDP	RDP	RDP	
	Graderías	0.50 metros cuadrados por asiento	0.45 metros por asiento	2.50	
ADMINISTRACIÓN (Bancos, Casas de Bolsa, Casas de Cambio, Oficinas Privadas y Públicas)	Suma de áreas de trabajo en el mismo nivel:				(b)
	Hasta 250 metros cuadrados	5.00 metros cuadrados por empleado	-	2.40	
	De 251 a 2500 metros cuadrados	6.00 metros cuadrados por empleado	-	2.50	
	De 2501 a 5000 metros cuadrados	7.00 metros cuadrados por empleado	-	2.70	
	Más de 5000 metros cuadrados	8.00 metros cuadrados por empleado	-	3.00	
ALOJAMIENTO	Hoteles y moteles:				
	Cuartos	7.00	2.40	2.40	



	Residencias colectivas y casa de huéspedes:				
	Dormitorios individuales	6.00	2.20	2.40	
	Dormitorios comunes:				
	Hasta 250 ocupantes	10.00 metros cúbicos por persona	-	2.40	(c)
	Más de 250 ocupantes	12.00 metros cúbicos por persona	-	2.40	
	Albergues juveniles, dormitorios comunes	10.00 metros cúbicos por persona	-	2.40	
	Campamentos para remolques y campismo	RDP	RDP	RDP	
INSTITUCIONES RELIGIOSAS	Hasta 250 concurrentes	0.50 metros cuadrados por asiento	0.45 metros por asiento	2.50	(e,f)
		1.75 metros cúbicos por asiento			
	Más de 250 concurrentes	0.70 metros cuadrados por asiento	0.50 metros por asiento	3.00	
		3.00 metros cúbicos por asiento			
AGENCIAS FUNERARIAS	Salas de velación, crematorios y Mausoleos	1.00 metro cuadrado por persona	-	2.70	
POLICÍA BOMBEROS	Áreas administrativas	5.00 metros cuadrados por empleado	-	2.40	
	Dormitorios comunes	10.00 metros cuadrados por empleado	-	2.40	
RECLUSORIOS	Celdas individuales	5.00 metros cuadrados	2.00	2.30	
	Celdas comunes	3.00 metros cuadrados por interno	2.70	2.30	
EMERGENCIAS		RDP	RDP	RDP	
TRANSPORTES TERRESTRES	Estacionamientos privados y	-	-	2.20	



	públicos				
	Estacionamiento para autobuses y ambulancias en hoteles, centros escolares u hospitales	RDP	RDP	RDP	
COMUNICACIONES		RDP	RDP	2.40	
ALIMENTOS Y BEBIDAS	Bares y locales de comida rápida:				(d)
	Área de comensales	0.50 metros cuadrados por comensal	-	2.50	
	Área de cocina y servicios	0.10 metros cuadrados por comensal	-	2.40	
	Los demás locales de alimentos:				
	Área de comensales sentados	1.00 metro cuadrado por comensal	-	2.70	
	Área de servicios	0.40 metros cuadrados por comensal	-	2.40	
ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto, centros de convenciones:				(f,g,i)
	Hasta 250 concurrentes	0.50 metros cuadrados por persona	0.45 metros por asiento	2.50	
		1.75 metros cúbicos por persona <sup>6</sup>			
	Más de 250 concurrentes	0.70 metros cuadrados por persona	0.50 metros por asiento	3.00	
3.00 metros cúbicos por persona					

Para efectos de la vivienda progresiva aplicarán las mismas medidas mínimas estipuladas en esta tabla.



**I.** Las dimensiones y características de los predios para escuelas se basarán en la Normatividad para Selección de Predios Destinados a la Construcción de Instalaciones Escolares del Sistema Educativo Estatal y/o las indicadas en las Normas Técnicas Complementarias.

**II.** Para Gasolineras se utilizarán las restricciones indicadas en la NOM-005- ASEA-2016 o en su caso, la actualización correspondiente dictada por la autoridad federal competente.

**III.** En comedores de uso público y restaurantes, así como comedores para empleados, se destinarán por lo menos dos espacios por cada 100 comensales para uso de personas con discapacidad;

**IV.** En lugares de uso público donde se proporcione atención, información, recepción de pagos o similares se contará al menos con un módulo o taquilla, con una altura máxima de 0.78 metros, para uso de personas en silla de ruedas, niños y gente pequeña, la cual será accesible desde la vía pública y estacionamiento;

**V.** Las literales que aparecen en la columna de observaciones indican lo siguiente:

**(a)** Las dimensiones libres mínimas para los espacios de los muebles sanitarios se establecerán en las Normas Técnicas Complementarias;

**(b)** Se incluyen privados, salas de reunión, áreas de apoyo y circulaciones internas entre las áreas amuebladas para el trabajo de oficina;

**(c)** El índice en metros cúbicos permitirá dimensionar el espacio mínimo necesario considerando indistintamente personas en camas, catres o literas;

**(d)** El índice considera comensales en mesas. Serán aceptables índices menores en casos de comensales en barras o de pie, cuando el proyecto identifique y numere los lugares respectivos;

**(e)** El índice en metros cuadrados por persona, incluye áreas de concurrentes sentados, espacios de culto tales como altares y circulaciones dentro de las áreas de culto, sin incluir presbiterio, coro, santuarios o altares laterales;

**(f)** Determinada la capacidad del templo o centro de entretenimiento aplicando el índice de metros cuadrados por persona, la altura promedio se determinará aplicando el índice de metros cúbicos por persona, sin perjuicio de observar la altura mínima aceptable;

**(g)** El índice de metros cuadrados por persona incluye áreas de escena o representación, áreas de espectadores sentados y circulaciones dentro de las salas;

**(h)** El índice se refiere a la concentración máxima simultánea de visitantes y personal previsto, e incluye áreas de exposición y circulaciones; y



(i) Las taquillas tendrán un área mínima de 1.00 metros cuadrados, una altura mínima de 2.10 metros y se colocarán ajustándose al índice de una por cada 1500 personas o fracción sin dar directamente a la calle y sin obstruir la circulación de los accesos;

(j) En los casos de las recámaras, no se considera en las dimensiones el espacio correspondiente a closets o guardarropas.

(k) La altura mínima de 2.30 metros aplica únicamente a uno de los muros de la habitación, en cubiertas con pendientes. Para el caso de habitaciones con cubiertas planas, la altura mínima será de 2.40 metros

**IV.** Las siglas RDP indican que el Responsable Director de Proyecto debe fundamentar expresamente las dimensiones de los locales característicos que definen el uso principal del inmueble, consignando su razonamiento en la Memoria Descriptiva del Proyecto a presentar a la Dirección y en su caso debe contar con la aprobación del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico; y

**V.** En los casos en que se señalan dos o más indicadores para un mismo tipo de local, el dimensionamiento mínimo debe responder a todos los parámetros.

**ARTÍCULO 77.-** En las Normas Técnicas Complementarias se detallarán los requerimientos de diseño y construcción de los elementos de comunicación y circulaciones como son puertas, pasillos, escaleras, elevadores, escaleras eléctricas y bandas transportadoras para personas, debiéndose cumplir en su caso, con lo dispuesto en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-026-STPS, “Colores y Señales de Seguridad e Higiene, e identificación de Riesgos por Fluidos Conducidos por Tuberías” y NOM-001-SSA “Que establece los requisitos arquitectónicos para facilitar el acceso, tránsito y permanencia de las personas con discapacidad a los establecimientos de atención médica del Sistema Nacional de Salud”.

**ARTÍCULO 78.-** Fue reformado por acuerdo de cabildo de fecha 01 de julio del año 2020, publicado en el Periódico Oficial No. 48, de fecha 07 de Agosto de 2020, Tomo CXXVII, expedido por el H. XXIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 - Septiembre 2021; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 78.-** ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE PROYECTO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD. Se define Discapacidad, como aquella restricción temporal o permanente, de la habilidad para desarrollar una actividad en la forma o dentro del margen considerado como normal para un ser humano.



Se define persona con discapacidad, aquella que presenta impedimentos en sus facultades físicas para satisfacer sus requerimientos básicos de subsistencia y desarrollo. Debido a lo anterior, requieren de diseño especial del espacio que habitan y transitan.

En las Normas Técnicas Complementarias se detallarán las especificaciones de proyecto, cuidando de respetar lo siguiente:

**I.- FACILIDADES URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.** La Dirección vigilará que las edificaciones o modificaciones que a éstas se realicen, contemplen facilidades urbanísticas y arquitectónicas adecuadas a las personas con discapacidad, de conformidad con las disposiciones aplicables en la materia.

La Dirección promoverá que en el desarrollo de fraccionamientos habitacionales se incluya la construcción de vivienda digna para personas con discapacidad, la que deberá cumplir con las normas técnicas aplicables, en su infraestructura interior y exterior, para el acceso y libre desplazamiento. Asimismo, desarrollará programas para facilitar el otorgamiento de autorizaciones para la adaptación de viviendas en que habiten personas con discapacidad.

La Dirección al planear y ejecutar obras de construcción o mantenimiento de inmuebles en los que se presten servicios municipales, así como de vialidades, parques y jardines públicos, deberá respetar las disposiciones que tengan por objeto facilitar el tránsito, desplazamiento y uso de estos espacios por las personas con discapacidad.

En los auditorios, cines, teatros, salas de conciertos y de conferencias, centros recreativos, deportivos y en general cualquier recinto en el que se presenten espectáculos públicos, los propietarios, administradores u organizadores deberán implementar las obras e instalaciones y reservar los espacios para personas con discapacidad que no puedan ocupar las butacas, asientos o espacios ordinarios; para facilitar su acceso, estancia y libre desplazamiento. Asimismo, estas obras e instalaciones se deben implementar en los consultorios, clínicas, hospitales, restaurantes, comercios, expendios y en general en cualquier tipo de edificación en la que se proporcione algún servicio al público. Estas adecuaciones deberán cumplir con las Normas Técnicas complementarias respectivas y con lo que indique la Autoridad correspondiente;

**II.- REQUERIMIENTOS MÍNIMOS.** Cualquier proyecto de edificación con superficie mayor de 100 m<sup>2</sup> con excepción de la vivienda unifamiliar y de la multifamiliar hasta 20 viviendas, deberá contar con lo siguiente:



- A.** Por lo menos un camino accesible para personas con discapacidad que proceda de una parada de transporte público o un sitio de estacionamiento, a la entrada del edificio.
- B.** Un corredor peatonal que conecte edificios, servicios, elementos y espacios dentro de un mismo proyecto.
- C.** Superficies anti-derrapantes en rampas, cambios de dirección y nivel.
- D.** Medidas mínimas en alturas de objetos que sobresalgan de superficies o postes a través de circulaciones de conformidad con las normas técnicas complementarias.
- E.** Espacios para estacionamiento de acuerdo al Artículo 116 del presente Reglamento.
- F.** Áreas o espacios dimensionados de acuerdo al presente Reglamento.
- G.** Para pasillos o corredores peatonales el ancho mínimo será de 1.20 metros

**III.- PASAMANOS EN ESCALERAS.** Los pasamanos en escaleras deberán prolongarse más allá de los extremos inicial y final de la escalera, evitándose los cantos agudos. La altura de los pasamanos deberá observarse en 0.90 m. Los bordes de peldaños en escaleras públicas, deberán tratarse con materiales antideslizantes. Se deberá utilizar cambios de material de pavimentación en la proximidad de las escaleras;

**IV.- RAMPAS.** Las rampas para personas con discapacidad se clasifican en dos tipos:

**A.** Rampas en banquetas. Son elementos de transición entre la vialidad y la banqueta, con la finalidad de facilitar el tránsito de las personas con discapacidad en la vía pública y su traslado hasta el acceso principal de las edificaciones. Deberán proporcionar un tránsito fluido, libre de cambios abruptos y la superficie del piso deberá tener acabado antiderrapante.

**B.** Rampas en edificaciones. Son elementos para facilitar el acceso y el tránsito de las personas con discapacidad, desde el acceso principal por la vía pública y/o del estacionamiento, hasta el nivel donde se lleve a cabo el trabajo o se preste el servicio, según sean las funciones que se desempeñan en el edificio correspondiente. La superficie del piso deberá tener acabado antiderrapante.

Las rampas y las instalaciones para personas con discapacidad, en las edificaciones nuevas y en las existentes, no deben obstruir ni interferir la vía pública. Las obras antes indicadas



deberán ser construidas en función de las que se ubican en la vía pública y se deberán incluir las adecuaciones necesarias.

El ancho mínimo de las rampas para personas con discapacidad deberá ser de 1.20 metros.

La pendiente máxima de rampas para personas con discapacidad será de 8.33 % debiendo tener bordes laterales con altura de 0.05 m; cuando se requiera de accesibilidad autosuficiente, la pendiente máxima deberá ser del 6.67%.

Si una puerta se abate sobre el descanso de una rampa para personas con discapacidad, el descanso deberá tener una longitud equivalente a la suma del ancho de la puerta más 0.60 metros.

La pendiente máxima de una rampa peatonal será de 12.5%, siempre y cuando no forme parte de la trayectoria de accesibilidad para personas con discapacidad;

Las áreas de embarque y desembarque de la rampa deben estar libres de obstáculos y permitir la inscripción de una circunferencia de 150 cm de diámetro, para que una persona en silla de ruedas pueda realizar un giro de 360°.

Las puertas de acceso que se encuentren frente a una rampa para personas con discapacidad, deberán de abatirse hacia el lado contrario de la misma, de manera que, si la puerta se abate sobre la mencionada rampa, deberá tener descanso con una longitud equivalente a la suma del ancho de la puerta más 0.60 metros.

La pendiente máxima de una rampa peatonal será de 12.5%, siempre y cuando no forme parte de la trayectoria de accesibilidad para personas con discapacidad;

**V.- PUERTAS.** Los espacios libres para circulación en puertas deberán tener un mínimo de 0.91 m, con puerta abierta a 90°. El espacio mínimo entre dos puertas separadas por un vestíbulo, una frente a otra, deberá ser de 1.22 metros;

**VI.- GUARDARROPA.** Los tubos para guardarropa y repisas deberán colocarse a una altura máxima de 1.37 m y como altura mínima 0.38 m. El espacio mínimo para maniobrar con silla de ruedas será de por lo menos de 0.76 por 1.22 metros;

**VII.- OBJETOS CON SALIENTES ARQUITECTÓNICOS.** Los objetos proyectados en paredes podrán sobresalir no más de 10 cm dentro de caminos, corredores y vestíbulos. Los



objetos hasta 0.68 metros de altura sobre nivel de piso terminado podrán sobresalir cualquier distancia, siempre y cuando no se obstruya el caminamiento. Cualquier objeto montado en poste con altura entre 0.68 metros como mínimo y 2.03 metros como máximo, podrá sobresalir un máximo, de 0.30 metros. Los objetos sobresalidos en paredes o postes no deberán reducir el ancho de cualquier ruta o espacio maniobráble. Las dimensiones anteriores no incluyen la vía pública;

**VIII.- BAÑOS.** En todo proyecto tipo deberá incluirse, por lo menos, un sanitario por sexo para personas con discapacidad. Los baños deberán sujetarse a las siguientes normas:

- A.** Se proveerá un espacio para maniobras en silla de ruedas con un radio mínimo de 0.76 m.
- B.** Los pasillos no serán menores a 1.20 m en ningún punto de los baños.
- C.** Las puertas deberán tener un claro de 0.91 m como mínimo y abatir libremente, sin obstáculos a 90°.
- D.** Se instalarán barras de apoyo en un lado del excusado a una distancia máxima de 0.30 m de la esquina más próxima, con una longitud mínima de 1.06 m y una distancia entre la pared y la barra de apoyo de 0.038 m.
- E.** Los sanitarios contarán con una distancia mínima al frente de 1.20 m, una distancia libre de 0.45 m, con respecto a la pared lateral y 0.80 m a la pared opuesta a ésta.
- F.** La altura máxima de mingitorios será de 0.43 m a partir del nivel de piso terminado, con una superficie libre para maniobras en silla de ruedas de 0.76 m por 1.22 m frente a mingitorios y separados uno de otro a una distancia mínima de 0.73 m.
- G.** La altura de lavabos no será mayor de 0.86 m. Se deberá proveer una altura libre de 0.73 m de nivel de piso terminado a la parte inferior de lavabo. Se tendrá una superficie de 0.76 por 1.22 m frente a lavabo para maniobrar con silla de ruedas.
- H.** Los espejos deberán ser colocados a una altura no mayor de 1.01 m medidos de nivel de piso terminado a la parte inferior del espejo.
- I.** Las tinas y regaderas contarán con los siguientes elementos:



a. Asiento, ubicado a lo ancho de la tina e instalado de una forma segura para evitar deslizamiento.

b. Barras de apoyo, se ubicarán en la pared en forma horizontal y/o vertical donde se localice la regadera y en la pared lateral a la tina, con una longitud de 0.61 m como mínimo y 1.22 m como máximo, y a una altura variable entre 0.84 m como mínimo y 0.91 m como máximo. El diámetro de las barras será de un mínimo de 0.03 metros.

J. En baños con regadera, las dimensiones mínimas serán de 0.91 metros por 0.91 metros, con su respectivo asiento y barras de apoyo antes especificadas.

**ARTÍCULO 79.-** MÍNIMOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL Y ARTIFICIAL. Las piezas habitables y complementarias deben tener iluminación diurna natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, azoteas, superficies descubiertas o patios que satisfagan lo establecido en el Artículo 81 correspondiente a Patios de Iluminación y Ventilación Natural.

Se permite que las piezas habitables y las complementarias tengan iluminación y ventilación artificial de conformidad a los Artículos 85 y 86 de este Reglamento, excepto en las recámaras, salas, comedores, alcobas, salas de televisión y de costura, estancias o espacios únicos, locales de alojamiento, cuartos para encamados de hospitales, clínicas y similares y aulas de educación básica, así como las cocinas domésticas. En las piezas no habitables el Responsable Director de Proyecto definirá lo conducente.

**ARTÍCULO 80.-** VENTANAS PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL. Para el dimensionamiento de ventanas se tomará en cuenta lo siguiente:

I. El área de las ventanas para iluminación no será inferior al 17.5% del área de la pieza o local en todas las edificaciones a excepción de los locales complementarios donde este porcentaje podrá ser hasta el 15% como mínimo;

II. El porcentaje mínimo de ventilación será del 5% del área del local;

III. Los locales cuyas ventanas estén ubicadas bajo marquesinas, techumbres, balcones, pórticos o volados, se considerarán iluminadas naturalmente cuando dichas ventanas se encuentren remetidas como máximo lo equivalente a la altura de piso a techo del local;

IV. Se permite la iluminación diurna natural por medio de domos o tragaluces en los casos de los baños, incluyendo los domésticos, cocinas no domésticas, locales de trabajo,



reunión, almacenamiento, circulaciones y servicios; en estos casos, la proyección horizontal del vano libre del domo o tragaluz puede dimensionarse tomando como base mínima el 4% de la superficie del local, excepto en industrias que será del 5%. El coeficiente de transmisibilidad del espectro solar del material transparente o translúcido de domos y tragaluces en estos casos no debe ser inferior al 85%;

**V.** No se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia, el uso de bloques prismáticos no se considera para efectos de iluminación natural;

**VI.** No se permiten ventanas ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino prolongándose más allá de los linderos que separen los predios. Tampoco se pueden tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación;

**VII.** Las escaleras, excepto en vivienda unifamiliar, deben estar ventiladas en cada nivel hacia la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos, por medio de vanos cuya superficie no será menor del 10% de la planta del cubo de la escalera; en el caso de no contar con ventilación natural se debe satisfacer lo dispuesto en el Artículo 86.

**VIII.** Los vidrios o cristales de las ventanas de piso a techo en cualquier edificación, deben cumplir con la Norma Oficial NOM-146-SCFI, excepto aquellos que cuenten con barandales y manguetas a una altura de 0.90 metros del nivel del piso, diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos, o estar protegidos con elementos que impidan el choque del público contra ellos.

**ARTÍCULO 81.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL.** Las disposiciones contenidas en este Artículo se refieren a patios de iluminación y ventilación natural con base de forma cuadrada o rectangular, cualquier otra forma debe considerar un área equivalente; estos patios tendrán como mínimo las proporciones establecidas en la tabla siguiente, con dimensión mínima de 2.50 metros medida perpendicularmente al plano de la ventana sin considerar remetimientos:

TIPO DE LOCAL	PROPORCIÓN MÍNIMA DEL PATIO DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN (Con relación a la altura de los paramentos del patio)
Piezas o locales habitables	1/3
Piezas o locales complementarios e industria	1/4



**ARTÍCULO 82.-** ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES Y ESPACIOS SIN CONSTRUIR. Ningún punto de un edificio podrá estar a mayor altura que 1.75 veces su distancia al paramento vertical correspondiente al alineamiento opuesto de la calle.

En plazas y jardines, la servidumbre frontal se localizará a cinco metros de la guarnición.

**ARTÍCULO 83.-** ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIONES EN ESQUINAS DE CALLES CON ANCHOS DIFERENTES. En el caso de edificaciones en esquinas de calles con anchos diferentes, la altura de la fachada en el alineamiento de la calle angosta podrá ser la de la fachada en el alineamiento de la calle ancha, hasta una distancia equivalente a vez y media la anchura de la calle angosta, medida a partir de la esquina.

**ARTÍCULO 84.-** ESPACIOS SIN CONSTRUIR Y ÁREAS DE DISPERSIÓN. Los edificios deberán tener los espacios sin construir que sean necesarios para lograr una buena iluminación y ventilación:

I. En la planta baja de hoteles, oficinas y escuelas debe dejarse como áreas de dispersión mínima en vestíbulos, patios, plazas o pasillos el uno por ciento de la suma de áreas construidas;

II. En las salas de espectáculos, centros de reunión similares, el área de dispersión será por lo menos de punto veinticinco metros cuadrados por concurrente, debiendo quedar adyacente a la vía pública por lo menos la cuarta parte de dicha área, pudiendo suministrar hasta tres cuartas partes correspondientes en vestíbulos interiores;

III. En las salas de espectáculos cuyo cupo no esté definido, así como en los templos, para los efectos de este Artículo se supondrá un concurrente por cada punto cincuenta metros cuadrados de la sala de reunión;

IV. En los edificios industriales el área de dispersión será por lo menos de punto veinte metros cuadrados por empleado, debiendo quedar adyacente a la vía pública;

V. El área de dispersión que podrá tomarse como válida será aquella que guarde una proporción mínima de 1:5;

VI. La superficie del área de dispersión deberá tener piso terminado;



**VII.** Las áreas de dispersión en edificios de uso mixto serán por lo menos iguales a las sumas de las que se requieran para cada fin, salvo que se demuestre que no existe superposición de horarios en su funcionamiento.

**ARTÍCULO 85.- ILUMINACIÓN ARTIFICIAL.** Los niveles mínimos de iluminación artificial que deben tener las edificaciones se establecen en la tabla siguiente, en caso de emplear criterios diferentes el Responsable Director de Proyecto a través del Corresponsable en Instalaciones Eléctricas, deberá justificarlo en la Memoria Descriptiva del Proyecto:

REQUISITOS MÍNIMOS DE ILUMINACIÓN ARTIFICIAL		
TIPO DE EDIFICACIÓN	LOCAL	NIVEL DE ILUMINACIÓN
HABITACIONAL		
VIVIENDA UNIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR Y MIXTA	Circulaciones horizontales y verticales	50 luxes
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS		
COMERCIO Y ABASTOS		
ABASTO Y ALMACENAMIENTO	Almacenes	50 luxes
	Circulaciones	100 luxes
MERCADOS PÚBLICOS	Naves	75 luxes
TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y ESPECIALIDADES	En general	250 luxes
TIENDAS DE AUTOSERVICIO		
TIENDAS DE SERVICIOS Y SERVICIOS DIVERSOS	Baños	100 luxes
EDUCACIÓN Y CULTURA		
JARDÍN DE NIÑOS	Aulas	250 luxes
ESCUELAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS Y TÉCNICAS	Aulas y laboratorios	300 luxes
	Circulaciones	100 luxes
ESCUELAS PREPARATORIAS E INSTITUTOS DE EDUCACIÓN SUPERIOR	Aulas y laboratorios	300 luxes
	Circulaciones	100 luxes
INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Aulas y cubículos	250 luxes
GALERÍAS DE ARTE, MUSEOS, CENTROS DE EXPOSICIONES	Salas de exposición	250 luxes
	Vestíbulos	150 luxes
	Circulaciones	100 luxes
CENTROS DE INFORMACIÓN (BIBLIOTECAS)	Salas de lectura	250 luxes



SALUD Y SERVICIOS ASISTENCIALES		
ATENCIÓN MÉDICA O DENTAL A USUARIOS EXTERNOS	Consultorios y salas de curación	300 luxes
	Salas de espera	125 luxes
ATENCIÓN A USUARIOS INTERNOS	Circulaciones	100 luxes
	Salas de encamados	75 luxes
SERVICIOS MÉDICOS DE URGENCIA (PÚBLICOS Y PRIVADOS)	Emergencia en consultorios y salas de curación	300 luxes
RESIDENCIAS COLECTIVAS	Circulaciones horizontales y verticales	50 luxes
CENTROS ANTIRRÁBICOS, CLÍNICAS Y HOSPITALES VETERINARIOS	Salas de curación	300 luxes
DEPORTES Y RECREACIÓN		
PRÁCTICAS Y/O ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Circulaciones	100 luxes
GIMNASIOS Y ADIESTRAMIENTO FÍSICO	En general	250 luxes
BAÑOS PÚBLICOS	Sanitarios	75 luxes
SERVICIOS URBANOS Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
BANCOS, CASAS DE BOLSA Y CASAS DE CAMBIO	Área y locales de trabajo	250 luxes
	Circulaciones	100 luxes
OFICINAS PRIVADAS Y PÚBLICAS	Cuando no sea preciso apreciar detalles	100 luxes
	Cuando sea preciso apreciar detalles:	
	Toscas o burdos	200 luxes
	Medianos	300 luxes
	Muy finos	500 luxes
HOTELES Y MOTELES	Habitaciones	75 luxes
CASAS DE HUÉSPEDES	Circulaciones	100 luxes
ALBERGUES TURÍSTICOS JUVENILES	Vestíbulos	150 luxes
	Áreas y locales de trabajo	250 luxes
CAMPAMENTO PARA REMOLQUES Y CAMPISMO	Estacionamiento de vehículos	30 luxes



	Circulaciones	75 luxes
LUGARES DE CULTO (TEMPLOS, IGLESIAS Y SINAGOGAS)	Áreas de reunión	100 luxes
AGENCIAS FUNERARIAS	Velatorios	125 luxes
CENTRALES DE POLICÍA, ESTACIONES DE BOMBEROS Y CUARTELES	Áreas y locales de trabajo	250 luxes
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES		
SERVICIO AL PÚBLICO DE CORREOS Y TELÉGRAFOS, MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA	En general	250 luxes
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y PÚBLICOS, INCLUYENDO ENCIERROS DE VEHÍCULOS	Entrada y salida	300 luxes
	Espacio de circulación, pasillos, rampas y zonas peatonales	100 luxes
	Espacios para estacionamientos (cajones)	50 luxes
	Caseta de control	200 luxes
	Zona de espera	50 luxes
	Pasillos y cajones	50 luxes
SERVICIO DE MUDANZAS	En general	250 luxes
DIVERSIÓN Y ESPECTÁCULOS		
ESPECTÁCULOS Y REUNIONES	Salas durante la función	1 lux
	Iluminación de emergencia	25 luxes
	Salas durante los intermedios	50 luxes
	Vestíbulos	150 luxes
	Circulaciones	100 luxes
	Emergencia en circulaciones y sanitarios	30 luxes
SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS CON O SIN ESPARCIMIENTO	En general	250 luxes
	Restaurantes	50 luxes
	Centros nocturnos	30 luxes
	Cocinas	200 luxes
ESPECIALES		
VENTA DE COMBUSTIBLES Y	Áreas de servicio	70 luxes



EXPLOSIVOS		
	Áreas de bombas	200 luxes
INDUSTRIA		
PARA TODO TIPO DE INDUSTRIA	Áreas de trabajo en que no sea preciso apreciar detalles	100 luxes
	Áreas de trabajo en que sea preciso apreciar detalles:	
	Toscas o burdos	200 luxes
	Medianos	300 luxes
	Muy finos	500 luxes
	Área de almacenamiento	50 luxes
	Circulaciones	100 luxes
	Comedores	150 luxes
INFRAESTRUCTURA		
INFRAESTRUCTURA		De acuerdo a los locales de que se trate
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS		
PLAZAS Y EXPLANADAS	Circulaciones	75 luxes
PARQUES Y JARDINES	Estacionamientos	30 luxes

I. El nivel de iluminación artificial para circulaciones verticales y horizontales, así como elevadores en todas las edificaciones, excepto en las habitables será de 100 luxes como mínimo;

II. El porcentaje de iluminación de emergencia se detallará en las Normas Técnicas Complementarias;

III. El Responsable Director de Proyecto y el Responsable Director de Obra deben cumplir en su caso, con lo dispuesto en las siguientes Normas Oficiales Mexicanas, o las que se encuentren vigentes al momento de su aplicación a través de las Normas Técnicas Complementarias del presente reglamento:

NOM-001-SEDE-2005, "Instalaciones eléctricas (utilización)";

NOM-007-ENER-2004, "Eficiencia energética para sistemas de alumbrado en edificios no residenciales";

NOM-013-ENER-2004, "Eficiencia energética en sistemas de alumbrado para vialidades y exteriores de edificios"; y

NOM-025-STPS, "Condiciones de iluminación en los centros de trabajo".



**ARTÍCULO 86.- VENTILACIÓN ARTIFICIAL.** Los locales de trabajo, reunión o servicio en todo tipo de edificación tendrán ventilación natural con las mismas características indicadas en el Artículo 80 o bien, se ventilarán con medios artificiales que garanticen durante los períodos de uso los cambios indicados en la tabla siguiente:

LOCAL	CAMBIOS POR HORA
Vestíbulos, locales de trabajo, reunión en general, sanitarios de uso público y baños domésticos	6
Baños públicos, cafeterías, restaurantes, cines, auditorios y estacionamientos	10
Cocinas en comercios de alimentos	20
Centros nocturnos, bares y salones de fiesta	25

**INSTALACIONES DE EDIFICIOS.** En relación a las instalaciones, se deberá atender lo indicado en los Artículos siguientes.

**ARTÍCULO 87.- INSTALACIONES HIDRÁULICAS.** Todos los edificios destinados a habitaciones estarán provistos de instalaciones de agua potable que puedan suministrar las dotaciones indicadas en el Programa Estatal Hidráulico vigente, de acuerdo a su ubicación urbana o rural.

**ARTÍCULO 88.- INSTALACIONES SANITARIAS.** Los servicios sanitarios y cocina, deberán estar provistos de las instalaciones, tuberías, registros, etc. suficientes para proveer de agua fría y caliente y su descarga a la red general de aguas negras.

El servicio sanitario estará compuesto con el siguiente mínimo número de muebles:

- I. Las viviendas contarán, cuando menos, con un excusado, una regadera y uno de los siguientes muebles: lavabo, fregadero o lavadero;
- II. Las viviendas con superficie mayor a 45 m<sup>2</sup> contarán, cuando menos, con un excusado, una regadera, un lavabo, un lavadero y un fregadero;
- III. Los locales de trabajo y comercio con superficie hasta 120 m<sup>2</sup> y hasta quince trabajadores o usuarios contarán, como mínimo, con un excusado y un lavabo o vertedero;
- IV. En los demás casos se proveerán los muebles sanitarios de conformidad con lo dispuesto en las Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 89.- INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS, AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES.** Las instalaciones para aguas pluviales y residuales que se indiquen en el proyecto, garantizarán la eficiencia de las mismas, así como la seguridad de la edificación,



trabajadores y usuarios, para lo cual deberán cumplir con lo señalado en este Capítulo, en las Normas Técnicas Complementarias y las disposiciones legales aplicables a cada caso.

**ARTÍCULO 90.-** En las edificaciones de habitación unifamiliar de hasta 250 m<sup>2</sup> y consumos máximos de agua de 100 m<sup>3</sup> bimestrales, ubicados en zonas donde exista el servicio público de alcantarillado de tipo separado, los desagües serán separados, uno para aguas pluviales y otro para aguas residuales. En el resto de las edificaciones los desagües se harán separados y estarán sujetos a los proyectos de uso racional e agua, tratamiento, re-uso, regularización y sitio de descarga que apruebe la Dirección.

**ARTÍCULO 91.-** En las edificaciones que no sean de tipo habitacional unifamiliar, la Dirección exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y re-uso de aguas residuales tratadas, sujetándose a lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás ordenamientos aplicables, a efecto de definir la forma de tener separadas sus instalaciones en aguas pluviales, jabonosas y negras, las cuales se canalizarán por sus respectivos albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo; de acuerdo con lo que resulte del estudio respectivo.

**ARTÍCULO 92.-** Queda prohibido el uso de gárgolas o canales que descarguen agua en forma directa fuera de los límites de cada predio o predios colindantes.

**ARTÍCULO 93.-** Las tuberías o albañales que conducen las aguas residuales de una edificación hacia afuera de los límites de su predio, deberán ser elaboradas con materiales de ABS, PVC o polietileno de alta densidad, de 15 cm. de diámetro como mínimo, contar con una pendiente mínima de 2% y cumplir con las normas de calidad que expida la autoridad competente.

Los albañales deberán estar provistos en su origen de un tubo ventilador de 5 cm. de diámetro mínimo que se prolongará cuando menos 1.50 metros arriba del nivel de la azotea de la construcción.

La conexión de tuberías de desagüe con albañales deberá hacerse por medio de obturadores hidráulicos fijos, provistos de ventilación directa.

**ARTÍCULO 94.-** Los albañales deberán tener registros colocados a distancias no mayores de 30 metros entre cada uno y en cada cambio de dirección del albañal. Los registros deberán ser de 0.40 x 0.60 m, cuando menos, para profundidades de hasta 1.00 metro; de 0.50 x 0.70 metros, cuando menos para profundidades mayores de 1.00 hasta 2.00 metros y de 0.60 x 0.80 cm., cuando menos, para profundidades de más de 2.00 metros. Los registros deberán tener tapas con cierre hermético, a prueba de roedores. Cuando un



registro deba colocarse bajo locales habitables o complementarios, o locales de trabajo y reunión deberán tener doble tapa con cierre hermético.

**ARTÍCULO 95.-** En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar al Organismo Operador, la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, la conexión del albañal con dicha red y pagar los derechos respectivos.

**ARTÍCULO 96.-** El primer registro donde se conectará el servicio de drenaje del Organismo Operador, deberá estar ubicado dentro del predio del propietario y a una distancia no mayor de 1.00 metro del límite de propiedad o alineamiento de la calle.

**ARTÍCULO 97.-** En las zonas donde no exista red de alcantarillado público y en edificaciones habitacionales tipo unifamiliar, la Dirección podrá autorizar el uso de fosas sépticas de procesos bioenzimáticos de transformación rápida, siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno.

A las fosas sépticas descargarán únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios.

En el caso de zonas con suelos inadecuados para la absorción de las aguas residuales, la Dirección determinará el sistema de tratamiento a instalar.

**ARTÍCULO 98.-** La descarga de agua de fregaderos que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasa registrables. Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras deberán contar en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a colectores públicos.

**ARTÍCULO 99.-** Se deberán colocar desarenadores en las tuberías de agua residual o pluvial de estacionamientos públicos descubiertos y circulaciones empedradas de vehículos.

**ARTÍCULO 100.-** En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensión azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o a la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.



**ARTÍCULO 101.-** En las instalaciones se emplearán únicamente tuberías, válvulas, conexiones materiales y productos que satisfagan las normas de calidad establecidas por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

**ARTÍCULO 102.-** Los procedimientos para la colocación de instalaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I.- El Responsable Director de Obra programará la colocación de las tuberías de instalaciones en los ductos destinados a tal fin en el proyecto, los pasos complementarios y las preparaciones necesarias para no romper los pisos, muros, plafones y elementos estructurales;

II.- En los casos que se requiera ranurar muros y elementos estructurales para la colocación de tuberías, se trazarán previamente las trayectorias de dichas tuberías, y su ejecución será aprobada por el Responsable Director de Obra y el Corresponsable en instalaciones, en su caso. Las ranuras en elementos de concreto no deberán sustraer los recubrimientos mínimos del acero de refuerzo señalado en los requisitos estructurales del Reglamento de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, el Libro 2 del presente Reglamento y/o las Normas Técnicas Complementarias en su caso;

III.- Los tramos verticales de las tuberías de instalaciones se colocarán a plomo empotrados en los muros o elementos estructurales o sujetos a éstos mediante abrazaderas, y

IV.- Las tuberías de aguas residuales alojadas en terreno natural se colocarán en zanjas cuyo fondo se preparará con una capa de material granular con tamaño máximo de 2.5 cm.

**ARTÍCULO 103.-** Fue reformado por acuerdo de cabildo de fecha 22 de septiembre del año 2008, publicado en el Periódico Oficial No. 53, de fecha 24 de octubre de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XIX Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal el C. Pablo Alejo López Núñez, Diciembre 2007 Octubre 2008; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 103.-** INSTALACIONES ELÉCTRICAS. Toda edificación deberá cumplir con las disposiciones legales sobre la materia. Los planos de instalación eléctrica deberán estar autorizados por la autoridad competente que señale la legislación aplicable.

Por motivos de seguridad se instalará un sistema eléctrico de emergencia en: Hospitales, Clínicas, Salas de Espectáculos, Auditorios, Hoteles y en general en todos aquellos locales



en donde exista concentración de personas, o ascensores para público. El sistema de emergencia será tal que satisfaga las condiciones de seguridad.

Los proyectos deberán contener como mínimo, en su parte de instalaciones eléctricas, lo siguiente:

- I.- Diagrama unifilar;
- II.- Cuadro de distribución de cargas por circuito;
- III.- Planos de planta y elevación, en su caso;
- IV.- Croquis de localización del predio en relación a las calles más cercanas;
- V.- Lista de materiales y equipo por utilizar, y
- VI.- Memoria técnica descriptiva.

Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas para Instalaciones Eléctricas y por este Reglamento.

Los locales habitables, cocinas y baños domésticos deberán contar con los contactos o salidas de electricidad que cumplan con las Normas Oficiales Mexicanas.

Los circuitos eléctricos de iluminación de las edificaciones consideradas en este Reglamento, deberán tener un interruptor por cada 50 m<sup>2</sup> o fracción de superficie iluminada, excepto las de comercio, recreación e industria, que deberán observar lo dispuesto en las Normas Técnicas Complementarias.

Las edificaciones de salud, recreación y comunicaciones y transportes deberán tener sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático, para iluminar pasillos, salidas, vestíbulos, sanitarios, salas y locales de concurrentes, salas de curaciones, operaciones y expulsión y letreros indicadores de salidas de emergencia, en los niveles de iluminación establecidos por este Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias para esos locales.

En toda instalación se atenderá lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2005 Instalaciones Eléctricas (utilización) y en lo que respecta al alumbrado en



edificios no residenciales se utilizará la NOM-007-ENER-2004 Eficiencia Energética para Sistemas de Alumbrado en Edificios No Residenciales, así como en sus procedimientos para la evaluación de la Conformidad o las que se encuentren vigentes al momento de su aplicación a través de las Normas Técnicas Complementarias del presente reglamento.

**ARTÍCULO 104.-** INSTALACIONES DE COMUNICACIÓN. Los elevadores para pasajeros, elevadores para carga, escaleras eléctricas y bandas transportadoras de público, deberán cumplir con las Normas Técnicas Complementarias correspondientes y las disposiciones siguientes:

**I.** Elevadores para pasajeros. Las edificaciones que tengan más de tres niveles, además de la planta baja, o una altura o profundidad mayor de 12 metros del nivel de acceso a la edificación, deberán contar con un elevador o sistema de elevadores para pasajeros.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las edificaciones habitacionales multifamiliares hasta de cuatro niveles, además de la planta baja, o con una altura o profundidad no mayor de 15 metros desde el nivel de acceso a la edificación, siempre y cuando la superficie de cada vivienda sea, como máximo de 70 metros cuadrados sin contar indivisos.

**II.** Los elevadores de carga en edificaciones de comercio deberán calcularse considerando una capacidad mínima de carga útil de 250 Kg por cada metro cuadrado de área neta de la plataforma de carga. Los monta-automóviles en estacionamientos deberán calcularse con una capacidad mínima de carga útil de 200 Kg por cada metro cuadrado de área neta de la plataforma de carga.

Para elevadores de carga en otras edificaciones, se deberá considerar la máxima carga de trabajo multiplicada por un factor de seguridad de 1.5 cuando menos;

**III.** Las escaleras eléctricas para transporte de personas tendrán una inclinación de treinta grados cuando más y una velocidad de 0.60 metros por segundo cuando más, y

**IV.** Las bandas transportadoras para personas tendrán un ancho mínimo de 0.40 m y máximo de 1.20 m, una pendiente máxima de quince grados y velocidad máxima de 0.70 m/seg.

En el caso de los sistemas a que se refieren las fracciones I y II de este Artículo, deberán contar con elementos de seguridad para proporcionar protección al transporte de pasajeros y carga.



**ARTÍCULO 105.-** INSTALACIONES PARA COMBUSTIBLES. Las edificaciones que requieran instalaciones de combustibles deberán cumplir con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes, así como por las Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 106.-** Las instalaciones fijas y permanentes de aprovechamiento de Gas L.P. atenderán lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEDG-2004 Instalaciones de Aprovechamiento de Gas L.P. Diseño y Construcción.

**ARTÍCULO 107.-** Para el diseño y construcción de estaciones de Gas L.P., para carburación con almacenamiento fijo, que se destinen exclusivamente a llenar recipientes con Gas L.P. de los vehículos que lo utilizan como combustible, se atenderá lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEDG-2004 Estaciones de Gas L.P. para Carburación. Diseño y Construcción.

**ARTÍCULO 108.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 06 de marzo del año 2021, publicado en el Periódico Oficial No. 18, de fecha 19 de marzo del 2021, Tomo CXXVIII, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 – Septiembre 2021; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 108.-** Para Gasolineras se respetarán las restricciones establecidas en la NOM-005-ASEA-2016 “Diseño, construcción, operación y mantenimiento de Estaciones de Servicio para almacenamiento y expendio de diésel y gasolineras” o en su caso, la actualización correspondiente dictada por la autoridad federal competente.

**ARTÍCULO 109.-** Fue reformado por acuerdo de cabildo de fecha 22 de septiembre del año 2008, publicado en el Periódico Oficial No. 53, de fecha 24 de octubre de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XIX Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal el C. Pablo Alejo López Núñez, Diciembre 2007 Octubre 2008; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 109.-** INSTALACIÓN DE CALDERAS, LÍNEAS DE PRESIÓN, RECIPIENTES DE ALTA Y BAJA PRESIÓN Y EQUIPO SIMILAR. Las instalaciones de calderas, líneas de presión, recipientes de alta y baja presión, aparatos similares, así como sus accesorios se harán de manera que no causen ruidos, molestias ni pongan en peligro a los habitantes de la zona, quedando sujetas a las disposiciones que dicten la Dirección y las Dependencias respectivas. Los Responsables Directores de Proyecto de estas instalaciones deberán cumplir con los requisitos de los Corresponsables de Proyecto, y la autorización que, en su caso, emita la autoridad competente de la materia, señalada por la legislación aplicable.



**ARTÍCULO 110.-** Fue reformado por acuerdo de cabildo de fecha 22 de septiembre del año 2008, publicado en el Periódico Oficial No. 53, de fecha 24 de octubre de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XIX Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal el C. Pablo Alejo López Núñez, Diciembre 2007 Octubre 2008; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 110.-** INSTALACIONES TELEFÓNICAS. Las edificaciones que requieran instalaciones telefónicas deberán cumplir con lo que establezcan la legislación y normatividad aplicable de la materia, así como las siguientes disposiciones:

I.- La unión entre el registro de banqueta y el registro de alimentación de la edificación se hará por medio de tubería de fibrocemento de 10 cm de diámetro mínimo, o plástico rígido de 50 mm mínimo para veinte a cincuenta pares y de 53 mm mínimo para setenta a doscientos pares. Cuando la tubería o ductos de enlace tengan una longitud mayor de 20 m o cuando haya cambios a más de noventa grados, se deberán colocar registros de paso;

II.- Se deberá contar con un registro de distribución para cada siete teléfonos como máximo. La alimentación de los registros de distribución se hará por medio de cables de diez pares y su número dependerá de cada caso particular. Los cables de distribución vertical deberán colocarse en tubos de fierro o plásticos rígidos. La tubería de conexión entre dos registros no podrá tener más de dos curvas de noventa grados. Deberán disponerse registros de distribución a cada 20 m cuando más, de tubería de distribución;

III.- Las cajas de registros de distribución y de alimentación deberán colocarse a una altura de 0.60 m del nivel del suelo y en lugares accesibles en todo momento. El número de registros de distribución dependerá de las necesidades de cada caso, pero será cuando menos uno por cada nivel de la edificación, salvo en edificaciones para habitación, en que podrá haber un registro por cada dos niveles. Las dimensiones de los registros de distribución y de alimentación serán las que establecen las Normas Técnicas de Instalaciones Telefónicas vigentes.

IV.- Las líneas de distribución horizontal deberán colocarse en tubería de fierro (conduit no anillado o plástico rígido de 13 mm como mínimo). Para tres o cuatro líneas deberá colocarse registro de 10 x 5 x 3 cm (caja), a cada 20 m de tubería como máximo, a una altura de 0.60 m sobre el nivel del piso; y

V.- Las edificaciones que requieran conmutadores o instalaciones telefónicas especiales deberán sujetarse a lo que establecen las Normas Técnicas de Instalaciones Telefónicas vigentes.



**ARTÍCULO 111.- ESTACIONAMIENTOS.** Estacionamiento es un lugar de propiedad pública o privada aprobado por la Dirección, destinado a guardar vehículos temporalmente, permitiendo que las maniobras necesarias de acceso, circulación, acomodo y salida se realicen en forma ordenada y segura. Se denomina cajón de estacionamiento a la superficie que ocupa un vehículo estacionado con la amplitud suficiente para abordar y/o descender de él.

**ARTÍCULO 112.-** Toda edificación debe contar con área de estacionamiento, con el número mínimo de cajones de acuerdo a su tipo y ubicación, para lo cual se establecerán las disposiciones relativas a las características dimensionales de los cajones, su distribución geométrica, las normas mínimas de seguridad, la ubicación de los accesos y las circulaciones de vehículos y peatones dentro de los estacionamientos públicos y privados.

**ARTÍCULO 113.-** El área destinada al uso de estacionamiento, no podrá ser reducida en superficie menor al mínimo requerido conforme al Reglamento. No se permitirá el establecimiento de usos distintos, que disminuyan el área de estacionamiento o que afecten de alguna forma las normas mínimas de seguridad, ubicación de accesos y circulación de vehículos o peatones.

**ARTÍCULO 114.-** Los estacionamientos públicos o privados deberán contar con cajones de estacionamiento con espacio suficiente para personas con discapacidad, en los términos que se determinan en el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 115.- DIMENSION MÍNIMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.** Tomando en cuenta las características de los diferentes tipos de vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas, las dimensiones mínimas de espacio deberán ser las enunciadas en la siguiente tabla:

	Tipos de vehículos		
	Compacto	Regular	Personas con discapacidad
Ancho	2.40	2.65	3.80
Longitud	4.80	5.40	5.40

**ARTÍCULO.- ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.** A excepción de la vivienda unifamiliar, se deberán prever espacios para alojar cajones de estacionamiento para personas con discapacidad:



I. Los cajones para personas con discapacidad se deberán ubicar en una zona contigua al resto de los cajones de estacionamiento y con gran accesibilidad, en términos de la distancia más próxima al acceso de la edificación. La cantidad de espacios considerados para personas con discapacidad ya se incluye en el total de los cajones requeridos;

II. Su localización obedece a un área con pendiente mínima del 2%;

III. La siguiente tabla indica los cajones requeridos de acuerdo al resto del estacionamiento:

TOTAL DE ESPACIOS	ESPACIOS MÍNIMOS REQUERIDOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD
1-25	1
26-50	2
51-75	3
76-100	4
101-150	5
151-200	6
201-300	7
301-400	8
401-500	9
501-1000	2% DEL TOTAL
1001 EN ADELANTE	20 MAS 1 POR CADA 100 ARRIBA DE 1000

IV. La dimensión del cajón de estacionamiento será de 3.80 m por 5.40 m, con una zona lateral de 0.91 m de ancho por 5.40 m de largo como mínimo, pintada sobre el pavimento la cuál servirá para ascenso y descenso de las personas con discapacidad;

V. Cada espacio de estacionamiento tendrá su señalamiento con el correspondiente signo convencional. El señalamiento se colocará en poste individual o adosado a la pared, colocado al fondo del cajón a una altura mínima de 1.20 m y una máxima de 2.00 m.

**ARTÍCULO 117.- NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN ZONA HABITACIONAL.** En las zonas destinadas para uso habitacional, las edificaciones deberán contar con espacios para cajón de estacionamiento de acuerdo a lo siguiente:

I. Unifamiliar. Deberá proveerse al menos un cajón de estacionamiento por cada vivienda;



II. Multifamiliar. Deberá proveerse al menos un cajón de estacionamiento para todas y cada una de las viviendas. En todos los casos deberá considerarse para uso de invitados o huéspedes, un cajón adicional por cada 5 unidades o fracción. Este espacio deberá estar claramente señalado.

**ARTÍCULO 118.- NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.** En las zonas destinadas para equipamiento y servicios, las edificaciones deberán contar con espacios para cajón de estacionamiento de acuerdo a lo siguiente:

I. Centros comerciales, supermercados y tiendas diversas:

A. Dentro del primer cuadro de la ciudad deberá destinarse un espacio por cada 50.00 m<sup>2</sup> del área del piso.

B. Fuera del primer cuadro; un espacio de estacionamiento por cada 30.00 m<sup>2</sup> del área del piso;

II. Mueblerías y artículos varios:

A. Dentro del primer cuadro; un espacio de estacionamiento, por cada 100 M<sup>2</sup> del área del piso.

B. Fuera del primer cuadro; un espacio de estacionamiento por cada 50 M<sup>2</sup> del área del piso;

III. Lotes de venta de automóviles, refacciones, máquinas y talleres de servicio:

A. En la zona comercial del primer cuadro de la ciudad deberá proveerse como mínimo por cada 75.00 m<sup>2</sup> del área total del piso, el espacio de estacionamiento para un vehículo.

B. En las zonas comerciales fuera del primer cuadro de la ciudad, deberá proveerse un espacio por cada 50.00 m<sup>2</sup> del área del piso;

IV. Escuelas:

A. Jardín de Niños. Un espacio de estacionamiento por cada salón de clases y un cajón de estacionamiento por cada 25.00 m<sup>2</sup> de piso del área administrativa.

B. Escuelas Primarias. Un espacio de estacionamiento por cada salón de clases, más un espacio por 30.00 m<sup>2</sup> cada oficina administrativa.

C. Escuelas Secundarias y Técnicas. Un espacio por cada salón de clases más un espacio por cada 30.00 m<sup>2</sup> de piso del área administrativa.

D. Escuelas Preparatorias e Institutos de Educación Superior. Un espacio por cada 25.00 m<sup>2</sup>, más un espacio por cada profesor de tiempo completo y un cajón de estacionamiento por cada 25.00 m<sup>2</sup> de piso del área administrativa.

E. Escuelas Especiales. Un espacio por cada 40.00 m<sup>2</sup>;



**V. Templos.** Deberá proveerse al menos un espacio de estacionamiento por cada 15 m<sup>2</sup> de área de piso cubierto;

**VI. Hospitales.** Deberá proveerse un espacio de estacionamiento por cada 4 camas de paciente y, además, un espacio por cada 20.00 m<sup>2</sup> del área de servicios y administrativos;

**VII. Clínicas médicas o dentales.** Para las oficinas de clínicas dentales, o médicas, que tengan un área de piso mayor de 80.00 m<sup>2</sup>, deberá contarse con un espacio de estacionamiento por consultorio medico, más un espacio adicional por cada 30.00 m<sup>2</sup> del área del edificio;

**VIII. Centro de rehabilitación física y baños públicos.** Deberá proveerse al menos un espacio de estacionamiento por cada 20 m<sup>2</sup> del área de piso cubierto;

**IX. Boliches.** Dos espacios de estacionamiento por cada línea de Boliche;

**X. Oficinas de banco, despachos y negocios administrativos con atención al público.**

A. En el primer cuadro de la ciudad, deberá proveerse un espacio de estacionamiento por cada 50.00 m<sup>2</sup> del área del piso, dedicada a uso administrativo y un espacio por cada 30.00 m<sup>2</sup> del área del piso dedicado a la atención al público.

B. En las zonas fuera del primer cuadro de la ciudad, se destinará un espacio de estacionamiento por cada 30.00 m<sup>2</sup> del área del piso;

**XI. Hoteles:**

A. Si está ubicado dentro del primer cuadro de la ciudad un espacio por cada tres habitaciones.

B. Fuera del primer cuadro, deberá proveerse un espacio por cada dos habitaciones. Además, deberá contarse con los espacios mínimos necesarios para sus servicios;

**XII. Moteles.** Un espacio de estacionamiento por cada habitación;

**XIII. Dormitorios, casas de huéspedes.** Un espacio por cada 2 recámaras;

**XIV. Funerarias.** Un espacio de estacionamiento por cada 10 asientos de la capilla y un espacio adicional por cada 50.00 m<sup>2</sup> del área de los servicios complementarios;

**XV. Teatros, auditorios y salas de reunión.**



- A. Dentro del primer cuadro de la ciudad deberá proveerse un espacio por cada 10 asientos.
- B. Fuera del primer cuadro de la ciudad, un espacio de estacionamiento por cada 6 asientos;

**XVI.** Salas de Baile y Exhibición. Un espacio por cada 15.00 m<sup>2</sup> del área del piso;

**XVII.** Restaurantes, tabernas y centros nocturnos.

- A. Dentro del primer cuadro de la ciudad deberá proveerse un espacio por cada 6 asientos.
- B. Fuera del primer cuadro de la ciudad un mínimo de un espacio por cada cuatro asientos;

**XVIII.** Billares. Dos espacios de estacionamiento por cada mesa de billar.

**ARTÍCULO 119.-** DISTANCIAS AL ESTACIONAMIENTO. Las áreas de estacionamiento de departamentos, tiendas y negocios, deberán estar contiguas al edificio. Cuando se trate de estacionamiento para los empleados podrán ubicarse a una distancia no mayor de 200 metros.

**ARTÍCULO 120.-** Los propietarios o arrendatarios de locales de comercios y servicios que al regularizar Uso de Suelo o Licencia Ambiental Municipal en la Dirección resulten con déficit en cantidad de cajones de estacionamiento respecto al Reglamento, tendrán las opciones siguientes:

**I.** Habilitar área de estacionamiento en el predio, suficiente para cubrir los requisitos del Reglamento;

**II.** Adquirir un predio a una distancia no mayor de 200 metros a fin de habilitarlo como estacionamiento y cubrir el déficit de cajones de estacionamiento detectado;

**III.** Rentar un predio por año a una distancia no mayor de 200 metros a fin de habilitarlo como estacionamiento y cubrir el déficit de cajones de estacionamiento detectado;

**IV.** Rentar espacios por año en un estacionamiento público ubicado a una distancia no mayor a 200 metros a fin de cubrir el déficit de cajones de estacionamiento detectado;

**V.** Pagar anualmente la tarifa correspondiente a Déficit de Cajones de Estacionamiento que se publique en la Ley de Ingresos Municipal, por la cantidad de cajones de



estacionamiento detectada como déficit, hasta en tanto habiliten los cajones de estacionamiento en el predio o se opte por alguna de las opciones anteriores.

**ARTÍCULO 121.- NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN ZONA INDUSTRIAL.** En las zonas destinadas para industrial, las edificaciones deberán contar con espacios para cajón de estacionamiento de acuerdo a lo siguiente:

- I.- Para área de piso hasta de 500 m<sup>2</sup>, 1 por cada 50 m<sup>2</sup>;
- II.- Para área de piso mayor a 500 m<sup>2</sup> y hasta 1000 m<sup>2</sup>, 1 por cada 75 m<sup>2</sup>;
- III.- Para área de piso mayor a 1000 m<sup>2</sup> y hasta 2500 m<sup>2</sup>, 1 por cada 150 m<sup>2</sup>;
- IV.- Para área de piso mayor a 2500 m<sup>2</sup> y hasta 10000 m<sup>2</sup>, 1 por cada 200 m<sup>2</sup>;
- V.- Para área de piso mayor a 10000 m<sup>2</sup>, 1 por cada 250 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 122.- CARGA Y DESCARGA.** Los edificios ocupados, total o parcialmente, por fábricas, bodegas, tiendas de artículos varios, hoteles, hospitales, lavanderías, limpiaduras y otros que requieren de espacio destinado para acomodar los vehículos que transportan las mercancías o materiales necesarios para su operación, deberá contar con una zona colindante con el edificio, dedicado a éste fin. Esta condición será para todos aquellos edificios en los que el área de piso dedicada a estas operaciones sea mayor de 100.00 m<sup>2</sup>. Además de la zona antes dicha, se deberá contar con un espacio de estacionamiento por cada 200.00 m<sup>2</sup> del área del edificio.

**ARTÍCULO 123.- PATIO DE MANIOBRAS PARA NEGOCIOS DE TRANSPORTE DE CARGA.** Estos espacios deberán planearse dentro de un patio de maniobras que permita realizar éstas con amplitud y seguridad. La ubicación de estos negocios deberá permitir que los accesos y salidas de los patios de maniobras se localicen en calles secundarias. Para automóviles deberá proveerse un espacio adicional de estacionamiento por cada 200.00 m<sup>2</sup> del piso del almacén y oficinas.

**ARTÍCULO 124.- ENTRADA Y SALIDA EN ESTACIONAMIENTOS.** Para reducir la interferencia con pasillos y banquetas, el número de entradas y salidas debe ser mínimo, pero suficiente para admitir la máxima demanda. Para entradas y salidas simultaneas, se debe guardar un ancho mínimo de 8.00 m; en caso de que se ubiquen separadas, se ajustarán a las dimensiones descritas en la Figura 7.4. de las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de Baja California.



Las entradas y salidas deberán estar ubicadas sobre la vialidad de menor jerarquía y lo más alejadas de las intersecciones, siendo 10.00 m como mínimo. La caseta para el control deberá de estar situada dentro del predio, como mínimo a 4.50 m del alineamiento de la entrada. Cualquier dispositivo para el control del acceso deberá contar con el señalamiento correspondiente, de acuerdo el Manual de dispositivos para el Control del Tránsito en Vialidades del Estado de Baja California.

La Dirección, previa justificación técnica, determinará los casos en los que se requiere carriles de aceleración y/o desaceleración, lo cual dependerá de la jerarquía de la vialidad, características de la zona y dimensiones del predio.

**ARTÍCULO 125.- ZONA DE ASCENSO Y DESCENSO DE PASAJEROS.** Al nivel de las aceras se deberá contar con espacios techados para la recepción y entrega de vehículos, ubicadas a cada lado de los carriles que se refiere el ARTÍCULO anterior, suficientes para permitir que los pasajeros de los vehículos los desocupen o los aborden. Sus dimensiones mínimas serán de 6.00 metros por 1.80 metros.

**ARTÍCULO 126.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS.** Los estacionamientos a cubierto deberán tener ventilación e iluminación por medio de vanos con superficie mínima de 1/10 de la superficie de la planta correspondiente o ventilación e iluminación artificial adecuada.

Los Estacionamientos a descubierto que operan por la noche deberán contar con iluminación artificial suficiente para su operación segura, cumpliendo con las Normas Oficiales Mexicanas NOM-001-SEDE-2005 Instalaciones Eléctricas (utilización) y NOM-013-ENER-2004 Eficiencia Energética en Sistemas de Alumbrado para Vialidades y Exteriores públicas o las que se encuentren vigentes al momento de su aplicación.

**ARTÍCULO 127.- SERVICIOS SANITARIOS EN ESTACIONAMIENTOS.** Todos los estacionamientos de cuota contarán con servicios sanitarios independientes para hombres y mujeres.

**ARTÍCULO 128.- CIRCULACION EN ESTACIONAMIENTOS.** Se utilizarán las medidas indicadas en las Normas Técnicas Complementarias y como mínimo las siguientes:

I.- Estacionamiento en paralelo:

A. Circulación en un solo sentido y con estacionamiento en ambos lados. El ancho mínimo del arroyo será de 9.50 metros.



B. Circulación en dos sentidos y con estacionamiento en ambos lados. El ancho mínimo del arroyo será de 13.50 metros;

**II.- Estacionamiento de 30° a 90°:**

A. Circulación en un solo sentido y estacionamiento en un solo lado. El ancho mínimo del arroyo será de 12.50 metros.

B. Circulación en dos sentidos y estacionamiento en ambos lados. El ancho mínimo del arroyo será de 18.00 metros.

El ancho mínimo del arroyo es la dimensión entre guarniciones.

**ARTÍCULO 129.- RAMPAS EN ESTACIONAMIENTO.** Las rampas de los estacionamientos tendrán una pendiente máxima del 15%. El ancho mínimo de circulación en rectas será de 3.00 metros y en curvas de 3.50 metros y con un radio mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa.

Estarán delimitadas por guarniciones con altura de 0.15 metros y una banqueta de protección de 0.30 metros de ancho en rectas y de 0.50 metros de ancho en curvas. Las circulaciones verticales ya sea rampa o montacargas serán independientes de las áreas para ascenso de personas.

**ARTÍCULO 130.- CAJONES Y PROTECCIONES.** Los cajones y protecciones que se deben observar en los estacionamientos serán los siguientes:

I.- En los estacionamientos se marcarán cajones cuyas dimensiones mínimas serán las establecidas por el Artículo 115 del presente Reglamento;

II.- Las columnas y muros en los estacionamientos para vehículos deberán tener una banqueta de 0.15 metros de altura y 0.60 metros de ancho, con los ángulos redondeados.

**ARTÍCULO 131.- ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO.** Cuando no se construyen edificios para estacionamientos de vehículos, sino solamente se utiliza el terreno, éste deberá pavimentarse y drenarse adecuadamente, contar con entradas y salidas independientes con las mismas dimensiones que la entrada a los estacionamientos a una distancia mayor de 10.00 metros de la esquina. La entrada y salida deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 124 del presente Reglamento; tendrán delimitadas las áreas de circulación y la de los cajones; contarán con topes para las ruedas; y en caso de estacionamiento público de cuota, deberá cercarse en todos los linderos y contar con caseta de control y servicios sanitarios.



**ARTÍCULO 132.-** Todo estacionamiento público deberá estar drenado adecuadamente, y bardeado en sus colindancias con los predios vecinos.

**ARTÍCULO 133.-** Los estacionamientos públicos tendrán una caseta de control anexa al área de espera para el público, situada a una distancia no menor de 4.50 m. del alineamiento y con una superficie mínima de un metro cuadrado.

**ARTÍCULO 134.-** En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles. Las columnas y muros que limiten los carriles de circulación de vehículos deberán tener una banqueta de 0.15 metros de altura y 0.30 metros de ancho, con los ángulos redondeados.

**ARTÍCULO 135.-** Las circulaciones para vehículos en estacionamientos deberán estar separadas de las de peatones.

Las rampas tendrán una pendiente máxima de quince por ciento, con un ancho mínimo, en rectas, de 2.50 metros y, en curvas, de 3.50 metros. El radio mínimo en curvas, medido al eje de la rampa, será de 7.50 metros.

Las rampas estarán delimitadas por una guarnición con una altura de 0.15 metros, y una banqueta de protección con ancho mínimo de 0.30 metros en rectas y 0.50 metros en curva. En este último caso, deberá existir un pretil de 0.60 metros de altura por lo menos.

**ARTÍCULO 136.-** Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos estarán separadas entre sí y de las destinadas a los vehículos, deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos y cumplirán lo dispuesto para escaleras en este Reglamento.

**ARTÍCULO 137.-** En los estacionamientos de servicio privado no se exigirán los carriles separados, áreas para recepción y entrega de vehículos, ni casetas de control.

**ARTÍCULO 138.-** La Dirección establecerá otras condiciones, según sea el caso, considerando la frecuencia de llegada de los vehículos, la ubicación de inmueble y sus condiciones particulares de funcionamiento.

**ARTÍCULO 139.-** ACÚSTICA. El Responsable Director de Proyecto debe presentar Memoria Descriptiva que incluya los estudios y análisis correspondientes que justifiquen las medidas que se adopten para garantizar el cumplimiento de las siguientes disposiciones:



I. Los equipos de bombeo, de generación y de transformación eléctrica y la maquinaria en general, que produzcan una intensidad sonora mayor de 65 decibeles, medida a 0.50 metros en el exterior del predio, deben estar aislados en locales acondicionados acústicamente, de manera que reduzcan la intensidad sonora a dicho valor;

II. Los establecimientos de alimentos y bebidas y los centros de entretenimiento que produzcan una intensidad sonora mayor de 65 decibeles deben estar aislados acústicamente. El sistema constructivo y el aislamiento debe ser capaz de reducir la intensidad sonora, por lo menos a dicho valor, medido a 3.00 metros en cualquier dirección fuera de los linderos del predio del establecimiento; y

III. En los locales destinados a auditorios, espectáculos, actos de culto y en general centros de reunión de más de 500 personas en las que la actividad fundamental sea auditiva, se presentará un estudio que indique las consideraciones de diseño que garanticen la condición de audición adecuada para todos los usuarios.

**ARTÍCULO 140.-** En las Normas Técnicas Complementarias se detallarán los requerimientos para el control de ruido y audición, así mismo se debe considerar lo relativo a la norma NOM-011-STPS que considera las condiciones de seguridad e higiene en los centros de trabajo donde se genere ruido.

**ARTÍCULO 141.- VISIBILIDAD.** Los locales destinados a cines, auditorios, teatros, salas de concierto, aulas escolares o espectáculos deportivos deberán garantizar la visibilidad de todos los espectadores al área en que se desarrolla la función o espectáculo, bajo las normas siguientes:

I. La isóptica o condición de igual visibilidad deberá calcularse con una constante de 0.12 metros., medida equivalente a la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador que se encuentre en la fila inmediata inferior;

II. En cines o locales que utilicen pantallas de proyección, el ángulo vertical formado por la visual del espectador al centro de la pantalla y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no deberá exceder de treinta grados, y el ángulo horizontal formado por la línea normal a la pantalla, en los extremos y la visual de los espectadores más extremos, a los extremos correspondientes de la pantalla, no deberá exceder de 50 grados; y

III. En aulas destinadas a la educación elemental y media, la distancia entre la última fila de bancas o mesas y el pizarrón no deberá ser mayor de 9 metros.



**ARTÍCULO 142.-** Las Normas Técnicas Complementarias detallarán los métodos de determinación de la Isóptica vertical y horizontal.

**ARTÍCULO 143.-** La documentación del proyecto incluirá planos y memoria de cálculo con el trazo de la o las isópticas suscrita por el Responsable Director de Proyecto y en su caso por el Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectónico.

### **HIGIENE EN SERVICIOS AL PÚBLICO, BASURA Y RESIDUOS TÓXICOS.**

**ARTÍCULO 144.-** PROVISIÓN MÍNIMA DE AGUA POTABLE. La provisión de agua potable en las edificaciones no será inferior a la establecida en la tabla siguiente:

TIPO DE EDIFICACIÓN	DOTACIÓN MÍNIMA
HABITACIONAL	
VIVIENDA	225 Litros/habitante/día
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	
COMERCIO Y ABASTOS	
MERCADOS PÚBLICOS	100 Litros/puesto/día
LOCALES COMERCIALES EN GENERAL	6 Litros/m <sup>2</sup> /día
BAÑOS PÚBLICOS	300 Litros/bañista/día
SERVICIOS SANITARIOS PÚBLICOS	300 Litros/mueble/día
LAVANDERÍAS	40 Litros/Kilogramo de ropa seca
AGENCIAS Y TALLERES	100 Litros/trabajador/día
EDUCACIÓN Y CULTURA	
JARDÍN DE NIÑOS	20 Litros/alumno/turno
ESCUELAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS Y TÉCNICAS	25 Litros/alumno/día
ESCUELAS PREPARATORIAS E INSTITUTOS DE EDUCACIÓN SUPERIOR	25 Litros/alumno/día
INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	50 Litros/persona/día
MUSEOS Y CENTROS DE INFORMACIÓN	10 Litros/asistente/día
SALUD Y SERVICIOS ASISTENCIALES	
ATENCIÓN MÉDICA A USUARIOS EXTERNOS	12 Litros/sitio/paciente
SERVICIOS DE SALUD A USUARIOS INTERNOS	800 Litros/cama/día
ASILOS Y ORFANATOS	300 Litros/huésped/día
DOTACIÓN PARA ANIMALES EN SU CASO	25 Litros/animal/día
DEPORTES Y RECREACIÓN	
PRÁCTICAS DEPORTIVAS CON BAÑOS Y VESTIDORES	150 Litros/asistente/día



ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	10 Litros/asistente/día
SERVICIOS URBANOS Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
OFICINAS DE CUALQUIER TIPO	50 Litros/persona/día
OTROS SERVICIOS	100 Litros/trabajador/día
HOTELES, MOTELES, ALBERGUES Y CASAS DE HUÉSPEDES	300 Litros/huésped/día
CAMPAMENTOS PARA REMOLQUES	200 Litros/persona/día
LUGARES DE CULTO, TEMPLOS, IGLESIAS Y SINAGOGAS	10 Litros/concurrente/día
AGENCIAS FUNERARIAS	10 Litros/visitante/día
CEMENTERIOS, CREMATORIOS Y MAUSOLEOS	100 Litros/trabajador/día
VISITANTES A CEMENTERIOS, CREMATORIOS Y MAUSOLEOS	3 Litros/visitante/día
POLICÍA Y BOMBEROS	200 Litros/persona/día
CENTROS DE READAPTACIÓN SOCIAL, DE INTEGRACIÓN FAMILIAR Y REFORMATARIOS	200 Litros/interno/día
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	
ESTACIONAMIENTOS	8 Litros/cajón/día
SITIOS, PARADEROS Y ESTACIONES DE TRANSFERENCIA	100 Litros/trabajador/día
ESTACIONES DE TRANSPORTE, TERMINALES DE AUTOBUSES FORÁNEOS	10 Litros/pasajero/día
ESTACIONES DE SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO	2 Litros/m <sup>2</sup> /día
DIVERSIÓN Y ESPECTÁCULOS	
CAFÉS, RESTAURANTES, BARES, ETC.	12 Litros/comensal/día
ESPECTÁCULOS Y REUNIONES	10 Litros/asistente/día
CENTROS COMUNITARIOS, SOCIALES, CULTURALES, SALONES DE FIESTAS, ETC.	25 Litros/asistente/día
INDUSTRIA	
TODO TIPO DE INDUSTRIA	100 Litros/trabajador/día
INFRAESTRUCTURA	
APLICA LAS NECESIDADES DE USO Y FUNCIONAMIENTO Y ADEMÁS LOS ÍNDICES DE LOS LOCALES CORRESPONDIENTES	100 Litros/trabajador/día
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS	
Plazas y jardines	100 Litros/trabajador/día
	5 litros/m <sup>2</sup> /día



**ARTÍCULO 145.-** SERVICIOS SANITARIOS. El número de muebles sanitarios que deben tener las diferentes edificaciones no será menor al indicado en la tabla siguiente:

TIPOLOGÍA	MAGNITUD	EXCUSADOS	LAVABOS	REGADERAS
<b>HABITACIONAL</b>				
UNIFAMILIAR		1/vivienda	1/vivienda	1/vivienda
MULTIFAMILIAR		1/vivienda	1/vivienda	1/vivienda
MIXTOS		1/vivienda más los requeridos por uso adicional	1/vivienda más los requeridos por uso adicional	1/vivienda más los requeridos por uso adicional
<b>EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS</b>				
<b>COMERCIO Y ABASTOS</b>				
TODO TIPO DE COMERCIOS Y BODEGAS	Hasta 25 empleados	2	2	0
	De 26 a 50	3	2	0
	De 51 a 75	4	2	0
	De 76 a 100	5	3	0
	Cada 100 adicionales o fracción	3	2	0
BODEGAS Y ALMACENES MAYORES A 200 m <sup>2</sup> DONDE SE MANIPULEN MATERIALES Y SUSTANCIAS QUE OCASIONEN MANIFIESTO DESASEO	Hasta 25 personas	2	2	2
	De 26 a 50	3	3	3
	De 51 a 75	4	4	4
	De 76 a 100	5	4	4
	Cada 100 adicionales o fracción	3	3	3
OTRAS BODEGAS Y ALMACENES MAYORES A 300 m <sup>2</sup>	Hasta 25 personas	2	1	1
	De 26 a 50	3	2	2
	De 51 a 75	4	3	2
	De 76 a 100	5	3	3
	Cada 100 adicionales o	3	2	2



	fracción			
VENTA Y RENTA DE VEHÍCULOS	Hasta 100 personas	2	2	0
	De 101 a 200 personas	3	2	0
	Cada 100 adicionales o fracción	2	1	0
BAÑOS PÚBLICOS	De 5 a 10 usuarios	2	2	1
	De 11 a 20 usuarios	3	3	4
	De 21 a 50 usuarios	4	4	8
	De 51 adicionales o fracción	3	3	4
EDUCACIÓN Y CULTURA				
JARDÍN DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS, TÉCNICAS, PREPARATORIAS E INSTITUTOS DE EDUCACIÓN SUPERIOR	Cada 50 alumnos	2	2	0
	Hasta 75 alumnos	3	2	0
	De 76 a 150	4	2	0
	Cada 75 adicionales o fracción	2	2	0
INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Hasta 100 personas	2	2	0
	De 101 a 200	3	2	0
	Cada 100 adicionales o fracción	2	1	0
MUSEOS Y CENTROS DE INFORMACIÓN	Hasta 100 personas	2	2	0
	De 101 a 400	4	4	0
	Cada 200 adicionales o fracción	1	1	0



SALUD Y SERVICIOS ASISTENCIALES				
SALAS DE ESPERA	Hasta 100 personas	2	2	0
	De 101 a 200	3	2	0
	Cada 100 adicionales o fracción	2	1	0
CUARTOS DE CAMAS	Hasta 10 camas	1	1	1
	De 11 a 25	3	2	2
	Cada 25 adicionales o fracción	1	1	1
EMPLEADOS	Hasta 25 empleados	2	2	0
	De 26 a 50	3	2	0
	De 51 a 75	4	2	0
	De 76 a 100	5	3	0
	Cada 100 adicionales o fracción	3	2	0
DEPORTES Y RECREACIÓN				
CENTROS DEPORTIVOS, ESTADIOS, GIMNASIOS	Hasta 100 personas	2	2	2
	De 101 a 200	4	4	4
	Cada 200 adicionales o fracción	2	2	2
CENTROS CULTURALES, CLUBES SOCIALES, SALONES DE FIESTAS Y PARA BANQUETES	Hasta 100 personas	2	2	0
	De 101 a 200	4	4	0
	Cada 100 adicionales o fracción	2	2	0
SERVICIOS URBANOS Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA				
OFICINAS DE CUALQUIER TIPO	Hasta 100 personas	2	2	0
	De 101 a 200	3	2	0



	Cada 100 adicionales o fracción	2	1	0
HOTELES, MOTELES Y ALBERGUES	Hasta 10 huéspedes	2	2	0
	De 11 a 25	4	4	0
	Cada 25 adicionales o fracción	2	2	0
LUGARES DE CULTO, TEMPLOS, IGLESIAS Y SINAGOGAS	Hasta 100 asistentes	2	2	0
	De 101 a 200	4	4	0
	Cada 100 adicionales o fracción	2	2	0
AGENCIAS FUNERARIAS	Hasta 100 personas	2	2	0
	De 101 a 200	4	4	0
	Cada 200 adicionales o fracción	2	2	0
CENTRALES DE POLICÍA, ESTACIONES DE BOMBEROS Y CUARTELES	Hasta 10 personas	1	1	1
	De 11 a 25	2	2	2
	Cada 25 adicionales o fracción	1	2	1
CENTROS DE READAPTACIÓN SOCIAL, DE INTEGRACIÓN FAMILIAR Y REFORMATARIOS		RDP	RDP	RDP
<b>COMUNICACIONES Y TRANSPORTES</b>				
ESTACIONAMIENTOS	Empleados	1	1	0
	Público	2	2	0
ESTACIONES DE TRANSPORTE	Hasta 100 personas	2	2	0
	De 101 a 200	3	2	0
	Cada 200 adicionales o	2	1	0



	fracción			
<b>DIVERSION Y ESPECTÁCULOS</b>				
SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	Hasta 100 personas	2	2	0
	De 101 a 200	4	4	0
	Cada 100 adicionales o fracción	2	2	0
AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTOS, CENTROS DE CONVENCIONES	Hasta 100 personas	2	2	0
	De 101 a 200	4	4	0
	Cada 200 adicionales o fracción	2	2	0
<b>INDUSTRIA</b>				
INDUSTRIAS DONDE SE MANIPULEN MATERIALES Y SUSTANCIAS QUE OCASIONEN MANIFIESTO DESASEO	Hasta 25 personas	2	2	2
	De 25 a 50	3	3	3
	De 51 a 75	4	4	4
	De 76 a 100	5	4	4
	Cada 100 adicionales o fracción	3	3	3
OTRAS INDUSTRIAS	Hasta 25 personas	2	1	1
	De 25 a 50	3	2	2
	De 51 a 75	4	3	2
	De 76 a 100	5	3	3
	Cada 100 adicionales o fracción	3	2	2
<b>ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS</b>				
PLAZAS Y JARDINES	Hasta 100 personas	2	2	0
	De 101 a 400	4	4	0
	Cada 200 adicionales o fracción	1	1	0



**I.** En lugares de uso público, en los sanitarios para hombres, donde sea obligatorio el uso de mingitorios, se colocará al menos uno a partir de cinco con barras de apoyo para usuarios que lo requieran;

**II.** Todas las edificaciones, excepto de habitación y alojamiento, contarán con bebederos o con depósitos de agua potable en proporción de uno por cada treinta trabajadores o fracción que exceda de quince, o uno por cada 100 alumnos, según sea el caso; se instalará por lo menos uno en cada nivel con una altura máxima de 0.78 metros para uso de personas en silla de ruedas, niños y gente pequeña;

**III.** En instalaciones deportivas, baños públicos, tiendas y almacenes de ropa, debe existir por lo menos un vestidor para personas con discapacidad, con acceso libre de obstáculos y fácilmente identificable con el símbolo internacional de accesibilidad;

**IV.** Los baños públicos y centros deportivos deben contar además, con un vestidor, un casillero o canastilla por cada regadera;

**V.** En baños de vapor o aire caliente, se tendrá que colocar adicionalmente regadera de agua caliente, fría y una de presión;

**VI.** Los excusados, lavabos, regaderas a los que se refiere la tabla, se distribuirán por partes iguales en locales separados para hombres y mujeres. En los casos en que se demuestre el predominio numérico de un género entre los usuarios, podrá hacerse la proporción equivalente, señalándolo así en el proyecto;

**VII.** Los sanitarios se ubicarán de manera que no sea necesario para cualquier usuario subir o bajar más de un nivel o recorrer más de 50 metros para acceder a ellos;

**VIII.** En los casos de sanitarios para hombre, donde existan dos excusados se debe agregar un mingitorio; a partir de locales con tres excusados podrá sustituirse uno de ellos. El procedimiento de sustitución podrá aplicarse a locales con mayor número de excusados, pero la proporción entre estos y los mingitorios no excederá de uno a tres;

**IX.** En industrias y lugares de trabajo donde el trabajador esté expuesto a contaminación por venenos, materiales irritantes o infecciosos, se colocará por lo menos un lavabo y una regadera adicional por cada diez personas y en su caso, se debe cumplir con lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-018-STPS "Relativa a los requerimientos y



características de los servicios de regaderas, vestidores y casilleros en los centros de trabajo”; y

**X.** Las siglas RDP indican que el Responsable Director de Proyecto debe fundamentar expresamente la cantidad de muebles sanitarios, consignando su razonamiento en la Memoria Descriptiva, y en su caso debe contar con la aprobación del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.

**ARTÍCULO 146.-** DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS ESPACIOS PARA MUEBLES SANITARIOS. Las dimensiones que deben tener los espacios que alojan a los muebles o accesorios sanitarios en las edificaciones no deben ser inferiores a las establecidas en la tabla siguiente:

LOCAL	MUEBLE O ACCESORIO	ANCHO EN METROS	FONDO EN METROS
USOS DOMÉSTICOS Y BAÑOS EN CUARTOS DE HOTEL	EXCUSADO	0.70	1.05
	LAVABO	0.70	0.70
	REGADERA	0.80	0.80
BAÑOS PÚBLICOS	EXCUSADO	0.75	1.10
	LAVABO	0.75	0.90
	REGADERA	0.80	0.80
	REGADERA A PRESIÓN	1.20	1.20
	EXCUSADO PARA PERSONAS CON CAPACIDAD DIFERENTE	1.70	1.70

**I.** En los sanitarios de uso público indicados en la tabla, se debe destinar por lo menos un espacio para excusado de cada diez o fracción a partir de cinco para uso exclusivo de personas con discapacidad. En estos casos, las medidas del espacio de excusado serán de 1.70 x 1.70 metros y deben colocarse pasamanos y/o soportes en los muros;

**II.** En estos mismos casos y en la misma proporción se debe prever lavabos con una ubicación que permita la entrada de una silla de ruedas y contar con llaves y accesorios que puedan ser accionados por personas con discapacidad;

**III.** En baños públicos, hoteles con más de 25 habitaciones e instalaciones similares, se contará con una habitación con baño accesible para personas con discapacidad, con



puerta de ancho mínimo libre de 0.90 metros, barras de apoyo en excusados y regadera o tina, pisos antiderrapantes y regadera fija y de tipo teléfono;

**IV.** En baños y sanitarios de uso doméstico y cuartos de hotel, los espacios libres que queden al frente y a los lados de los excusados y lavabos podrán ser comunes a dos o más muebles;

**V.** Los sanitarios deben tener pisos impermeables y antiderrapantes y los muros de las regaderas deben tener materiales impermeables hasta una altura de 1.50 metros; y

**VI.** El acceso de cualquier baño público se hará de tal manera que al abrir la puerta no se tenga a la vista regaderas, excusados y mingitorios.

**ARTÍCULO 147.-** DEPÓSITO Y MANEJO DE RESIDUOS. Para toda edificación e instalación según su tipo y magnitud, deberán determinarse las normas de ubicación y protección de los depósitos de basura.

**ARTÍCULO 148.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 06 de marzo del año 2021, publicado en el Periódico Oficial No. 18, de fecha 19 de marzo del 2021, Tomo CXXVIII, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 – Septiembre 2021; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 148.-** RESIDUOS SÓLIDOS. Los edificios de todo tipo, deberán contar con un lugar donde efectuarán el depósito temporal de sus desperdicios; para el caso de combustibles, deberán ser regulados por la NOM-005-ASEA-2016 “Diseño, construcción, operación y mantenimiento de Estaciones de Servicio para almacenamiento y expendio de diésel y gasolinas”, o en su caso, la actualización correspondiente dictada por la autoridad federal competente.

**ARTÍCULO 149.-** Las edificaciones contarán con uno o varios locales ventilados y a prueba de roedores para almacenar temporalmente bolsas o recipientes para basura, de acuerdo a los indicadores mínimos únicamente en los siguientes casos:

**I.** Vivienda multifamiliar con más de 50 unidades a razón de 40 Litros/habitante; y

**II.** Otros usos no habitacionales con más de 500 m<sup>2</sup>, sin incluir estacionamientos, a razón de 0.01 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> construido.



Adicionalmente, en las edificaciones antes especificadas se deben clasificar los desechos sólidos en tres grupos: residuos orgánicos, reciclables y otros desechos. Cada uno de estos grupos deben estar contenidos en celdas o recipientes independientes de fácil manejo, y los que contengan desechos orgánicos deben estar provistos con tapa basculante o mecanismo equivalente que los mantenga cerrados;

**ARTÍCULO 150.- RESIDUOS SÓLIDOS PELIGROSOS.** Los espacios y dispositivos necesarios para almacenar temporalmente desechos contaminantes diferentes a los definidos en el Artículo 149, tales como residuos sólidos peligrosos, químicos-tóxicos y radioactivos generados por hospitales e industrias deben fundamentarse por el Responsable Director de Proyecto y el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, tomando en cuenta la Ley Federal de Salud, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California, las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y demás disposiciones en materia ecológica.

## **CAPÍTULO II REQUERIMIENTOS DE COMUNICACIÓN Y PREVENCIÓN DE EMERGENCIAS.**

**ARTÍCULO 151.- ACCESIBILIDAD Y FACILIDAD PARA EL DESALOJO.** Con el fin de prever la seguridad en casos de emergencias en relación a los accesos, salidas y circulaciones, se deberá respetar lo indicado en el presente Capítulo y las Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 152.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 06 de marzo del año 2021, publicado en el Periódico Oficial No. 18, de fecha 19 de marzo del 2021, Tomo CXXVIII, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 – Septiembre 2021; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 152.-** Para los fines de este Capítulo, las construcciones se clasifican en los grupos siguientes:

I. GRUPO A. Construcciones cuya falla estructural podría causar la pérdida de un número elevado de vidas o pérdidas económicas o culturales excepcionalmente altas, o que constituyan un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas, así como construcciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, como hospitales y escuelas; estadios, templos, salas de espectáculos y hoteles que tengan salas de reunión que pueden alojar más de 200 personas, depósitos de sustancias o tóxicas, terminales de transporte y estaciones de bomberos, subestaciones eléctricas y centrales



telefónicas y de telecomunicaciones, archivos y registros públicos de particular importancia a juicio de la Dirección, museos, monumentos y locales que alojen equipo especialmente costoso.

Para el caso de estaciones de servicio, almacenamiento y expendio de diésel y gasolina, deberán aplicarse las disposiciones federales previstas en la NOM- 005-ASEA-2016 o en su caso, la actualización correspondiente que al efecto emita la autoridad federal competente en materia de hidrocarburos.

**II. GRUPO B.** Estructuras cuya falla ocasionaría pérdida de magnitud intermedia, tales como plantas industriales, bodegas ordinarias, comercios, bancos, restaurantes, casas para habitación privada, edificios de apartamentos y oficinas, bardas cuya altura exceda de 2.50 m y todas aquellas estructuras cuyas fallas por movimiento sísmico pueda poner en peligro otras construcciones de este grupo o del A.

**III. GRUPO C.** Estructuras cuya falla implicaría un costo pequeño y no pueda normalmente causar daños a construcciones de los dos primeros grupos. Se incluyen en el presente grupo bardas con altura no mayor de 2.5 m. y bodegas provisionales para la construcción de obras pequeñas.

**ARTÍCULO 153.- CIRCULACIONES GENERALES.** Para las edificaciones del Grupo A, las circulaciones, pasillos, corredores, deberán tener un ancho mínimo de 1.20 metros; para las edificaciones del Grupo B, las circulaciones, pasillos o corredores de uso común de las viviendas tendrán como mínimo 1.00 metro.

En las edificaciones de riesgo mayor, clasificadas dentro del grupo A y B, las circulaciones que funcionen como salidas a la vía pública o conduzcan directa o indirectamente a éstas, estarán señaladas con letreros y flechas permanentemente iluminadas y con la leyenda escrita "SALIDA" o "SALIDA DE EMERGENCIA", según el caso.

La distancia desde cualquier punto en el interior de una edificación a una puerta, circulación horizontal, escalera o rampa, que conduzca directamente a la vía pública, áreas exteriores o al vestíbulo de acceso de la edificación, medidas a lo largo de la línea de recorrido, será de treinta metros como máximo, excepto en edificaciones de habitación, oficinas, comercio e industrias, que podrá ser de cuarenta metros como máximo.

Las edificaciones para la educación deberán contar con áreas de dispersión y espera dentro de los predios, donde desemboquen las puertas de salida de los alumnos antes de conducir a la vía pública, con dimensiones mínimas de 0.10 m<sup>2</sup> por alumno.



Las puertas de acceso, intercomunicación y salida deberán tener una altura de 2.10 m. cuando menos; y un ancho que cumpla con la medida de 0.60 m por cada 100 usuarios o fracción, pero sin reducir los valores mínimos de este Reglamento y/o de las Normas Técnicas Complementarias, para cada tipo de edificación.

Las circulaciones horizontales, como corredores, pasillos y túneles deberán cumplir con una altura mínima de 2.10 m. y con un ancho adicional no menor de 0.60 m por cada 100 usuarios o fracción, ni menor de los valores mínimos que establezcan las Normas Técnicas Complementarias para cada tipo de edificación.

Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con un ancho mínimo de 0.75 m y las condiciones de diseño que establezcan las Normas Técnicas Complementarias para cada tipo de edificación.

**ARTÍCULO 154.- SALIDAS DE EMERGENCIA.** Salida de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o áreas exteriores comunicadas directamente con ésta, adicional a los accesos de uso normal, que se requerirá cuando la edificación sea de riesgo mayor según la clasificación de este Reglamento y de acuerdo con las siguientes disposiciones:

I. Se detallarán en las Normas Técnicas Complementarias las características de las salidas de emergencia;

II. No se requerirán escaleras de emergencia en las edificaciones de hasta 25.00 m. de altura, cuyas escaleras de uso normal estén ubicadas en locales en planta baja abiertos al exterior en por lo menos uno de sus lados, aun cuando sobrepasen los rangos de ocupantes y superficie establecidos para edificaciones de riesgo menor.

III. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación, sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas; y

IV. Las puertas de las salidas de emergencia deberán contar con mecanismos que permitan abrirlas desde dentro mediante una operación simple de empuje.

**ARTÍCULO 155.- ESCALERAS.** Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos los niveles, aún cuando tengan elevadores.



El peralte de las escaleras no será menor de 0.15 metros ni mayor de 0.175 metros.

La huella de los escalones tendrá un ancho mínimo de 0.30 metros, para lo cual, la huella se medirá entre las proyecciones verticales de dos narices contiguas.

Las escaleras contarán con un máximo de dieciséis peraltes entre descansos, el ancho de los descansos deberá ser cuando menos igual al ancho reglamentario de la escalera.

En cada tramo de escaleras, la huella y peralte conservarán siempre las mismas dimensiones reglamentarias.

Las medidas de las escaleras de servicio y mantenimiento de los edificios, deberán cumplir con la siguiente relación: Dos peraltes más una huella sumarán cuando menos 0.61 metros pero no más de 0.65 metros.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0.90 metros.

Para construcción habitacional multifamiliar las escaleras de uso común para un máximo de dos viviendas podrán ser de 0.90 metros de ancho y para tres o más viviendas serán de 1.20 metros mínimo.

En edificios con altura de cuatro niveles o más, las escaleras deberán tener acceso a la cubierta siempre y cuando dicha cubierta no tenga una pendiente mayor del 30%. Si la cubierta tiene del 15% al 30% deberá cumplir con un pretil o barandal en el perímetro, el cual deberá tener no menos de 0.90 metros de altura.

Si la escalera hacia el sótano coincide con la escalera para los niveles superiores, se deberá proveer de una barrera que prevenga a los usuarios a continuar bajando hacia el sótano, si es que dicho sótano no tiene salida a la vía pública.

**ARTÍCULO 156.- BARANDALES.** Los balcones, rampas, descansos o terrazas que estén a más de 0.90 metros del nivel de piso terminado deberán estar protegidos por un barandal. Dicho barandal deberá tener no menos de 0.90 metros de altura, salvo en escaleras que podrá ser de 0.85 metros como mínimo.



La parte de agarre del pasamanos no será menor de 0.04 metros ni mayor de 0.05 metros en su dimensión de corte transversal. La superficie deberá ser suave, sin filos cortantes y deberá tener cuando menos cuatro centímetros de separación entre el pasamanos y la pared.

**ARTÍCULO 157.- ESCALERAS RADIALES.** Se pueden emplear huellas radiales si se provee un ancho de 0.28 metros en un punto no mayor de 0.90 metros del lado de la escalera donde la huella es más angosta pero en ningún punto será la huella menor de 0.15 metros.

**ARTÍCULO 158.- ESCALERAS EN ESPIRAL.** Se pueden emplear cuando el área de servicio se limita a 40 m<sup>2</sup>. La huella debe tener un ancho efectivo de por lo menos 0.75 metros medidos del paño exterior de la columna de soporte hasta el borde interior del pasamanos. Debe proporcionarse un ancho de huella de por lo menos 0.19 metros en un punto a 0.30 metros de donde la huella es más angosta. El peralte no deberá exceder de 0.24 metros.

**ARTÍCULO 159.- RAMPAS.** Las rampas serán construidas con una superficie antiderrapante, firme y uniforme.

La pendiente máxima de una rampa peatonal será de 12.5 %.

Las rampas que tengan una pendiente mayor a 6.67% deberán tener un descanso al arranque y al final de la rampa, y al menos un descanso intermedio por cada 1.50 metros de desnivel. La longitud del descanso será igual al ancho reglamentario de la rampa.

Las rampas con pendientes mayores a 6.67% de pendiente deberán cumplir con las especificaciones de barandales de escaleras.

Para construcción habitacional unifamiliar: Ancho mínimo de rampa 0.90 metros.

Para construcción habitacional multifamiliar: De tres viviendas en adelante el ancho mínimo deberá ser 1.20 metros.

Las rampas para personas con discapacidad serán de acuerdo a lo indicado en el Artículo 78 Fracción IV.

**ARTÍCULO 160.- PUERTAS.** Las puertas de acceso a cada vivienda tendrán un ancho libre mínimo de 0.90 metros. Las puertas interiores tendrán un ancho mínimo de 0.75 metros. En los servicios sanitarios y cuartos de utilería, el mínimo será de 0.60 metros.



El ancho de las puertas en un corredor o pasillo de uso común entre dos o más viviendas que den al exterior de la edificación serán cuando menos la suma del ancho de las escaleras que desemboquen en ella.

En el interior de las viviendas las puertas podrán abrir al término del escalón superior de una escalera interior siempre y cuando la puerta no se abra sobre dicho escalón o descanso y el descanso no esté a más de 0.18 metros por debajo del nivel del piso de la puerta.

### **DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN.**

**ARTÍCULO 161.-** DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN. Toda edificación, con excepción de las unifamiliares, deberá contar con las instalaciones y los equipos adecuados para prevenir y combatir incendios, manteniéndolos en condiciones de funcionar en cualquier momento, debiendo cumplir además de lo indicado en este Reglamento con lo requerido en el Reglamento para la Seguridad Civil y Prevención de Incendios para el Municipio de Ensenada, Baja California y las Normas Técnicas Complementarias en su caso.

**ARTÍCULO 162.-** Los equipos y sistemas contra incendios deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento para lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente. El Responsable Propietario o el Responsable Director de Obra designado para la etapa de operación y mantenimiento, en las obras que se requiera, llevará un libro donde registrará los resultados de estas pruebas y lo exhibirá a las autoridades competentes a solicitud de éstas.

**ARTÍCULO 163.-** La Dirección tendrá la facultad de exigir en cualquier construcción las instalaciones o equipos especiales que establezcan las Normas Técnicas Complementarias, además de los señalados en este Capítulo.

**ARTÍCULO 164.-** Para efectos de este Capítulo, la tipología de edificaciones establecida en el Artículo 14 de este Reglamento, se agrupa de la siguiente manera:

I. De riesgo menor son las edificaciones de hasta 25.00 m de altura, hasta 250 ocupantes y hasta 3,000 m<sup>2</sup>, y

II. De riesgo mayor son las edificaciones de más de 25.00 m. de altura o más de 250 ocupantes o más de 3,000 m<sup>2</sup> y, además, las bodegas, depósitos e industrias de cualquier



magnitud, que manejen madera, pinturas, plásticos, algodón y combustibles o explosivos de cualquier tipo.

El análisis para determinar los casos de excepción a la clasificación anterior y los riesgos correspondientes se establecerán en las Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 165.-** La resistencia al fuego es el tiempo que resiste un material al fuego directo sin producir flama o gases tóxicos, y que deberán cumplir los elementos constructivos de las edificaciones según la siguiente tabla:

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	RESISTENCIA MINIMA AL FUEGO EN HORAS	
	Edificaciones de riesgo mayor	Edificaciones de riesgo menor
Elementos estructurales (columnas, vigas, trabes, entrepisos, techos, muros de carga) y muros en escaleras, rampas y elevadores	3	1
Escaleras y rampas	2	1
Puertas de comunicación a escaleras, rampas y elevadores	2	1
Muros interiores divisorios	2	1
Muros exteriores en colindancias y muros en circulaciones horizontales	1	1
Muros en fachadas		Material incombustible (a)

(a) Para los efectos de este Reglamento, se consideran materiales incombustibles los siguientes: adobe, tabique, ladrillo, block de cemento, yeso, asbesto, concreto, vidrio y metales.

**ARTÍCULO 166.-** Los elementos estructurales de acero de las edificaciones de riesgo mayor, deberán protegerse con elementos o recubrimientos de concreto, mampostería, yeso, cemento con arena ligera, perlita o vermiculita, fibras minerales, pinturas retardantes al fuego u otros materiales aislantes que apruebe la Dirección, en los



espesores necesarios para obtener los tiempos mínimos de resistencia al fuego establecidos en el Artículo 165 anterior.

**ARTÍCULO 167.-** Los elementos estructurales de madera en las edificaciones de riesgo mayor, deberán protegerse por medio de aislantes o retardantes al fuego que sean capaces de garantizar los tiempos mínimos de resistencia al fuego establecido en este Capítulo, según el tipo de edificación.

**ARTÍCULO 168.-** Los elementos sujetos a altas temperaturas, como tiros de chimeneas, campanas de extracción o ductos que pueden conducir gases, deberán distar de los elementos estructurales de madera un mínimo de 0.60 metros.

**ARTÍCULO 169.-** Los ductos para instalaciones excepto los retornos de aire acondicionado, se prolongarán y ventilarán sobre la azotea más alta a la que tengan acceso. Las puertas o registros serán a prueba de fuego y deberán cerrarse automáticamente.

**ARTÍCULO 170.-** Los tiros o tolvas para conducción de materiales diversos, ropa, desperdicios o basura, se prolongarán por arriba de las azoteas. Sus compuertas deberán ser capaces de evitar el paso del fuego o humo de un pasillo a otro del edificio y ser de materiales a prueba de fuego.

**ARTÍCULO 171.-** Se requerirá la autorización de la Dirección para emplear recubrimientos y decorados inflamables en las circulaciones generales y en las zonas de concentración de personas dentro de las edificaciones de riesgo mayor.

**ARTÍCULO 172.-** Los plafones y sus elementos de suspensión y sustentación se construirán exclusivamente con materiales no flamables.

**ARTÍCULO 173.-** En caso de plafones falsos, ningún espacio comprendido entre el plafón y losa se comunicará directamente con cubos de escaleras o de elevadores;

**ARTÍCULO 174.-** En los pavimentos de las áreas de circulaciones generales de edificios, se emplearán únicamente materiales a prueba de fuego y se deberán instalar letreros prohibiendo la acumulación de elementos combustibles.

**ARTÍCULO 175.-** Las edificaciones de riesgo menor con excepción de los edificios destinados a habitación, de hasta cinco niveles, deberán contar en cada piso con extinguidores contra incendio adecuados al tipo de incendio que pueda producirse en la construcción, colocados en lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que



indiquen su ubicación de tal manera que su acceso, desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a mayor distancia de 30 metros.

**ARTÍCULO 176.-** Las edificaciones de riesgo mayor deberán disponer, además de lo requerido para las de riesgo menor a que se refiere el Artículo 175 anterior, de las siguientes instalaciones, equipos y medidas preventivas:

**I.** Red de hidrantes, con las siguientes características:

**A.** Tanques o cisternas para almacenar agua en proporción a cinco litros por metro cuadrado construido, reservada exclusivamente a surtir a la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima para este efecto será de veinte mil litros;

**B.** Dos bombas automáticas autocebantes, cuando menos una eléctrica y otra con motor de combustión interna, con succiones independientes para surtir a la red con una presión constante entre 2.5 y 4.2 Kilogramos/cm<sup>2</sup>;

**C.** Una red hidráulica para alimentar directa y exclusivamente las mangueras contra incendio, dotadas de toma siamesa de 64 mm de diámetro con válvulas de no retorno en ambas entradas, 7.5 cuerdas por cada 25 mm., cople movable y tapón macho. Se colocará por lo menos una toma de este tipo en cada fachada y, en su caso, una a cada 90 m lineales de fachada y se ubicará al paño del alineamiento a un metro de altura sobre el nivel de la banqueta. Estará equipada con válvula de no retorno, de manera que el agua que se inyecte por la toma no penetre a la cisterna; la tubería de la red hidráulica contra incendio deberá ser de acero soldable o fierro galvanizado C-40, y estar pintadas con pintura de esmalte color rojo;

**D.** En cada piso, gabinetes con salidas contra incendios dotados con conexiones para mangueras, las que deberán ser en número tal que cada manguera cubra una área de 30 m de radio y su separación no sea mayor de 60 m. Uno de los gabinetes estará lo más cercano posible a los cubos de las escaleras;

**E.** Las mangueras deberán ser de 38 mm de diámetro, de material sintético, conectadas permanente y adecuadamente a la toma y colocarse plegadas para facilitar su uso. Estarán provistas de chiflones de neblina, y

**F.** Deberán instalarse los reductores de presión necesarios para evitar que en cualquier toma de salida para manguera de 38 mm. se exceda la presión de 4.2 Kg/cm<sup>2</sup>; y



II. Simulacros de incendios, cada seis meses, por los menos, en los que participen los empleados y, en los casos que señalen las Normas Técnicas Complementarias, los usuarios o concurrentes. Los simulacros consistirán en prácticas de salida de emergencia, utilización de los equipos de extinción y formación de brigadas contra incendio, de acuerdo con lo que establezca el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

La Dirección podrá autorizar otros sistemas de control de incendio, como rociadores automáticos de agua, así como exigir depósitos de agua adicionales para las redes hidráulicas contra incendios en los casos que lo considere necesario, de acuerdo con lo que establezcan las Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 177.-** Los materiales utilizados en recubrimientos de muros, cortinas, lambrines y falsos plafones deberán cumplir con los índices de velocidad de propagación del fuego que establezcan las Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 178.-** Las edificaciones de más de diez niveles deberán contar, además de las instalaciones y dispositivos señalados en este Capítulo, con sistemas de alarma contra incendio, visuales y sonoros independientes entre sí.

Los tableros de control de estos sistemas deberán localizarse en lugares visibles desde las áreas de trabajo del edificio. Su número, al igual que el de los dispositivos de alarma, será fijado por la Dirección en coordinación con la Dirección de Bomberos y Protección Civil.

El funcionamiento de los sistemas de alarma contra incendio, deberá ser probado, por lo menos, cada sesenta días naturales.

**ARTÍCULO 179.-** Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y, en su caso, para combatirlo mediante el equipo de extinción adecuado.

Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas.

El equipo de extinción deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

**ARTÍCULO 180.-** Los elevadores para público en las edificaciones deberán contar con letreros visibles desde el vestíbulo de acceso al elevador, con la leyenda escrita: "EN CASO DE INCENDIO UTILICE LA ESCALERA".



Las puertas de los cubos de escaleras deberán contar con letreros en ambos lados, con la leyenda escrita: "ESTA PUERTA DEBE PERMANECER CERRADA".

**ARTÍCULO 181.-** Los ductos para instalaciones, excepto los de retorno de aire acondicionado, se prolongarán y ventilarán sobre la azotea más alta a que tengan acceso. Las puertas o registros serán de materiales a prueba de fuego y deberán cerrarse automáticamente.

Los ductos de retorno de aire acondicionado estarán protegidos en su comunicación con los plafones que actúen como cámaras plenas, por medio de compuertas o persianas provistas de fusibles y construidas en forma tal que se cierren automáticamente bajo la acción de temperaturas superiores a 60 °C.

**ARTÍCULO 182.-** Los tiros o tolvas para conducción de materiales diversos, ropa, desperdicios o basura, se prolongarán por arriba de las azoteas. Sus compuertas o buzones deberán ser capaces de evitar el paso del fuego o de humo de un piso a otro del edificio y se construirán con materiales a prueba de fuego.

**ARTÍCULO 183.-** Se requerirá la autorización de la Dirección para emplear recubrimientos y decorados inflamables en las circulaciones generales y en las zonas de concentración de personas dentro de las edificaciones de riesgo mayor.

En los locales de los edificios destinados a estacionamiento de vehículos, quedarán prohibidos los acabados o decoraciones a base de materiales inflamables, así como el almacenamiento de líquidos o materias inflamables o explosivas.

**ARTÍCULO 184.-** Los plafones y sus elementos de suspensión y sustentación se construirán exclusivamente con materiales cuya resistencia al fuego sea de una hora por lo menos y deberán ser totalmente independientes a los utilizados para la instalación eléctrica.

En caso de plafones falsos, ningún espacio comprendido entre el plafón y la losa se comunicará directamente con cubos de escaleras o de elevadores.

Los cancelos que dividan áreas de un mismo departamento o local podrán tener una resistencia al fuego menor a la indicada para muros interiores divisorios, siempre y cuando no produzcan gases tóxicos o explosivos bajo la acción del fuego.

**ARTÍCULO 185.-** Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un tiro directamente al exterior en la parte superior de la edificación, debiendo instalarse la salida a una altura de 1.50 metros, sobre el nivel de la azotea; se diseñarán de tal forma que periódicamente puedan ser deshollinadas y limpiadas.



Los materiales inflamables que se utilicen en la construcción y los elementos decorativos, estarán a no menos de sesenta centímetros de las chimeneas y en todo caso, dichos materiales se aislarán por elementos equivalentes en cuanto a resistencia al fuego.

**ARTÍCULO 186.-** Las campanas de estufas o fogones excepto de viviendas unifamiliares, estarán protegidas por medio de filtros de grasa entre la boca de la campana y su unión con la chimenea y por sistemas contra incendio de operación automática o manual.

**ARTÍCULO 187.-** En los pavimentos de las áreas de circulaciones generales de edificios, se emplearán únicamente materiales retardantes de fuego, y se deberán instalar letreros prohibiendo la acumulación de elementos combustibles y cuerpos extraños en éstas.

**ARTÍCULO 188.-** Las casetas de proyección en edificaciones de entretenimiento tendrán su acceso y salida independientes de la sala de función; no tendrán comunicación con ésta; se ventilarán por medios artificiales y se construirán con materiales incombustibles.

**ARTÍCULO 189.-** Fue reformado por acuerdo de cabildo de fecha 22 de septiembre del año 2008, publicado en el Periódico Oficial No. 53, de fecha 24 de octubre de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XIX Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal el C. Pablo Alejo López Núñez, Diciembre 2007 Octubre 2008; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 189.-** El diseño, selección, ubicación e instalación de los sistemas contra incendio en edificaciones de riesgo mayor, según la clasificación correspondiente, deberá estar avalada por un Corresponsable en instalaciones en el área de Seguridad contra Incendios, y en su caso, con la autorización de la autoridad competente en la materia.

**ARTÍCULO 190.-** Los casos no previstos en este Capítulo, quedarán sujetos a las disposiciones que al efecto dicte la Dirección en coordinación con la Dirección de Bomberos y Protección Civil Municipal.

**ARTÍCULO 191.-** Para poder obtener la Licencia de Construcción correspondiente, en las edificaciones consideradas como de alto riesgo, será necesario obtener previamente el Visto Bueno de la Dirección de Bomberos y Protección Civil Municipal.

#### TÍTULO CUARTO



## CONSTRUCCIONES

### CAPÍTULO I GENERALIDADES

**ARTÍCULO 192.-** PREVISIONES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN. Se deberán conservar en el lugar de la obra y durante su ejecución, los planos del proyecto, la bitácora de la obra y la documentación necesaria para comprobar que dicha obra tiene permiso vigente y esta siendo atendida por los responsables.

**ARTÍCULO 193.-** RESPONSABILIDAD. Los Responsables Directores de Obra o el Responsable Propietario de una obra que no requiera Responsable Director, están obligados a que la ejecución de la misma se realicen con las técnicas constructivas mas adecuadas, se empleen los materiales con las resistencia y calidad especificadas en este Reglamento y en las Normas Técnicas Complementarias, se tomen las medidas de seguridad necesarias y se evite causar molestias o perjuicios a terceros.

**ARTÍCULO 194.-** SEGURIDAD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. Durante la ejecución de cualquier construcción, los Responsables Directores de Obra o el Responsable Propietario de la misma, si esta no requiere Responsable Director, tomarán las precauciones, adoptando las medidas técnicas y realizaran los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, así como para evitar los daños que directa o indirectamente pudiera causar la ejecución de la obra.

**ARTÍCULO 195.-** PLANOS, LICENCIA Y BITÁCORA DE OBRA. En toda construcción deberán permanecer copias de los planos del proyecto autorizado, la licencia de construcción vigente y conservar actualizada la bitácora de la obra, debidamente foliada y firmada por los profesionistas autorizados a hacer anotaciones en la misma, que demuestre que dicha construcción esta siendo debidamente atendida por los Responsables Directores y/o Corresponsables de obra en su caso, documentación que deberá estar en todo momento a disposición de los inspectores de la Dirección.

**ARTÍCULO 196.-** El Responsable Director cuidará de la veracidad de las anotaciones suscritas por él, por sus Corresponsables y por los Contratistas que participen en la obra.

**ARTÍCULO 197.-** Deberán además observarse los Ordenamientos encargados de reglamentar la contaminación atmosférica por las probables emisiones de polvos, humos y ruidos.



**ARTÍCULO 198.-** PREVISIONES EN LA VÍA PÚBLICA. Durante el proceso de construcción de cualquier obra, se dictarán e implementarán las medidas necesarias para prevenir alteraciones a los predios colindantes o a la vía pública.

**ARTÍCULO 199.-** Los materiales de construcción y los escombros de las obras podrán colocarse temporalmente en las banquetas de la vía pública, sin invadir la superficie de rodamiento, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la Dirección para cada caso.

**ARTÍCULO 200.-** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse en la vía pública durante los horarios que fije la Dirección y con apego a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito Municipal.

**ARTÍCULO 201.-** Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras y señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

**ARTÍCULO 202.-** Los Responsables Propietarios están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la Dirección ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los Responsables Propietarios o poseedores.

**ARTÍCULO 203.-** Los equipos eléctricos en instalaciones provisionales, utilizados durante la obra, deberán cumplir con lo estipulado en el presente Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias para Instalaciones Eléctricas.

**ARTÍCULO 204.-** Los Responsables Propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de sesenta días calendario, estarán obligados a limitar sus predios con la vía pública por medio de cercas o bardas y a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

**ARTÍCULO 205.-** Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las Edificaciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación por intemperismo prolongado.



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

**ARTÍCULO 206.-** Los tapiales, de acuerdo con su tipo, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

**I.** De barrera: cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "Precaución". Se construirán de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos. En caso necesario, se solicitará a la Dirección su traslado provisional a otro lugar;

**II.** De marquesina: cuando los trabajos se ejecuten a más de diez metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no exceda de cinco metros;

**III.** Fijos: en las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de diez metros de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente de la misma. Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca las mismas garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros; deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas. Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de cincuenta centímetros sobre la banqueta. Previa solicitud, la Dirección podrá conceder mayor superficie de ocupación de banquetas;

**IV.** De paso cubierto: en obras cuya altura sea mayor de diez metros o en aquellas en que la invasión de la banqueta lo amerite, la Dirección podrá exigir que se construya un paso cubierto, además del tapial. Tendrá, cuando menos, una altura de dos metros cuarenta centímetros y un ancho libre de un metro veinte centímetros, y

**V.** En casos especiales, la Dirección podrá permitir o exigir, en su caso, otro tipo de tapiales diferentes a los especificados en este artículo. Ningún elemento de los tapiales quedará a menos de 1.20 metros de la vertical desde la guarnición de la banqueta.



**ARTÍCULO 207.-** Por ser un elemento de seguridad obligatorio para la obra, los tapiales no causarán cargos como ocupación de la vía pública, siempre y cuando se habilite paso peatonal mínimo de 1.20 metros libres.

**ARTÍCULO 208.-** Para efectos del presente Reglamento en lo que se refiere a Seguridad Estructural en las Construcciones, es aplicable el Título Cuarto de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, así como los Requisitos Estructurales del Reglamento de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California o el Libro 2 del Presente Reglamento, en su caso.

## **CAPÍTULO II SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS OBRAS**

**ARTÍCULO 209.-** DISPOSICIONES GENERALES. Durante la ejecución de cualquier edificación, el Responsable Director de Obra o el Responsable Propietario de la misma, si ésta no requiere Responsable Director de Obra, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en este Capítulo y con los Reglamentos Generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo y de Medidas Preventivas de Accidentes de Trabajo.

**ARTÍCULO 210.-** La Dirección podrá implementar visitas de verificación por parte de los inspectores y en cualquier etapa de la visita ordenar las medidas de seguridad preventivas o correctivas para evitar riesgos y daños que puedan causar las edificaciones, instalaciones, anuncios, antenas, torres, bardas, muros de contención u ocupación de la vía pública, en proceso, uso, desuso o en demolición, a las personas o sus bienes o a terceros y consistirán en:

I. Ordenar el cumplimiento de las medidas de seguridad que se indican en este Capítulo y/o las Normas Técnicas Complementarias;

II. Suspender la construcción de las edificaciones, instalaciones, anuncios, antenas, torres, bardas, muros de contención u ocupación de la vía pública, en proceso, uso o en demolición;

III. Suspender la demolición de las edificaciones, instalaciones, anuncios, antenas, torres, bardas, muros de contención u ocupación de la vía pública en proceso;

IV. Clausura de la obra o actividad.



**ARTÍCULO 211.-** En caso de contar con Licencia, Permiso o Autorización por parte del Ayuntamiento para la realización de la obra o actividad, la falta de cumplimiento de las medidas de seguridad o suspensión que se señalan en el artículo anterior dará lugar a la revocación de la misma.

**ARTÍCULO 212.-** MEDIDAS DE SEGURIDAD. Se deberán tomar las medidas mínimas que eliminen los riesgos propios de la obra, provocados por mala iluminación en accesos y zonas de trabajo o por instalaciones eléctricas temporales, así como el uso de equipos complementarios como cinturones y redes cuando se requieran por las condiciones de la obra.

**ARTÍCULO 213.-** Durante las diferentes etapas de edificación de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras u otras operaciones que puedan originar incendios y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Se deberá contar cuando menos con un extintor por cada nivel de la edificación. Los extintores de fuego deberán cumplir con lo indicado en este Reglamento y en el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, para la Prevención de Incendios.

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

**ARTÍCULO 214.-** Deberán usarse redes de seguridad donde exista la posibilidad de caída de los trabajadores de las obras, cuando no puedan usarse cinturones de seguridad, líneas de amarre y andamios.

**ARTÍCULO 215.-** Todo personal que tenga acceso a una construcción, deberá de usar apropiadamente los equipos de protección personal en los casos que se requiera, de conformidad con lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias o el reglamento de seguridad e higiene.



**ARTÍCULO 216.-** En las obras de construcción, deberán proporcionarse a los trabajadores servicios provisionales de agua potable y un sanitario que podrá ser portátil, excusado o letrina por cada veinticinco trabajadores o fracción excedente de quince; y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.

**ARTÍCULO 217.-** ANDAMIOS, ESCALERAS. Los andamios, pasarelas, escaleras, deberán ser contruidos por personal experimentado, con materiales de buena calidad, con capacidad de carga suficiente y revisados periódicamente por el Responsable Director de Obra.

**ARTÍCULO 218.-** ILUMINACIÓN. Las vías de acceso a zonas de trabajo, escaleras y andamios, deberán estar adecuadamente iluminados y previstos los riesgos propios de las instalaciones eléctricas y temporales.

**ARTÍCULO 219.-** USOS DEL EQUIPO DE SEGURIDAD. Todos los trabajadores que ejecuten obras de edificación estarán obligados a usar cascos protectores y el equipo puesto a su disposición y conservarlo convenientemente.

**ARTÍCULO 220.-** DISPOSITIVOS ELEVADORES. Las máquinas y dispositivos elevadores, se mantendrán en buen estado de operación y mantenimiento, se revisarán después de cada 150 horas de trabajo, así como también los anillos, poleas, cadenas y cables. Tendrán marcada la carga admisible y estarán provistos de medios apropiados para reducir al mínimo el riesgo de un descenso accidental de la carga.

**ARTÍCULO 221.-** Sólo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando éstos hayan sido diseñados, contruidos y montados con barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volteamiento, así como cuando cuenten con todas las medidas de seguridad adecuadas, sujetándose a lo que indican las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento.

**ARTÍCULO 222.-** Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

I. Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos;

II. Mantenerse en buen estado de conservación y de funcionamiento;



III. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos tales como: anillos, cadenas, garfios, manguitos, poleas, y eslabones giratorios, usados para izar y/o descender materiales o como medio de suspensión;

IV. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si ésta es variable, y

V. Estar provistas de los medios necesarios para evitar descensos accidentales.

Los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

**ARTÍCULO 223.-** Antes de instalar grúas-torre en una obra, se deberá despejar el sitio para permitir el libre movimiento de la carga y del brazo giratorio y vigilar que dicho movimiento no dañe edificaciones vecinas, instalaciones o líneas eléctricas en vía pública.

Se deberá hacer una prueba completa de todas las funciones de las grúas-torre después de su erección o extensión y antes de que entren en operación.

Semanalmente deberán revisarse y corregirse, en su caso, cables de alambre, contraventeos, malacates, brazo giratorio, frenos, sistema de control de sobrecarga y todos los elementos de seguridad.

**ARTÍCULO 224.-** ABERTURAS. Toda abertura dentro de la construcción o de los andamios, diseñada para elevar personas o materiales, deberá proveerse de protección adecuada que impida la caída accidental.

**ARTÍCULO 225.-** PLATAFORMAS INTERCEPTORAS. Para evitar caídas accidentales de personas, material o equipos, se deberá poner dispositivos adecuados y resistentes tanto en el edificio como en los andamios y zona de trabajo.

**ARTÍCULO 226.-** PROXIMIDAD AL AGUA. Cuando los trabajos se efectúen próximos a cualquier lugar donde exista el riesgo de ahogarse, se deberá proveer el equipo necesario, entrenar al personal y adoptar las medidas para el salvamento de toda persona en peligro.

**ARTÍCULO 227.-** PRIMEROS AUXILIOS. Se tomarán las medidas pertinentes para prestar los primeros auxilios a toda persona lesionada dentro de la zona de trabajo y para ello deberá



contarse con un botiquín que contenga lo indispensable requerido para curar heridas usuales en los trabajos de construcción.

### **CAPÍTULO III MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**

**ARTÍCULO 228.-** DISPOSICIONES SOBRE LOS MATERIALES. Los materiales y procedimientos constructivos empleados en la construcción deberán coincidir con lo especificado en los planos constructivos aprobados, en cuanto a resistencia, calidad y características, y deberán satisfacer las normas de calidad de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, del Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 229.-** Los materiales de construcción deberán ser almacenados en las obras de tal manera que se evite su deterioro o la intrusión de materiales extraños.

**ARTÍCULO 230.-** Fue reformado por acuerdo de cabildo de fecha 22 de septiembre del año 2008, publicado en el Periódico Oficial No. 53, de fecha 24 de octubre de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XIX Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal el C. Pablo Alejo López Núñez, Diciembre 2007 Octubre 2008; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 230.-** El Responsable Director de Obra, deberá vigilar que se cumpla con este Reglamento y con lo especificado en el proyecto, particularmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

I.- Propiedades mecánicas de los materiales;

II.- Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos;

III.- Nivel y alineamiento de los elementos estructurales; y

IV.- Cargas muertas y vivas en la estructura, incluyendo las que se deban a la colocación de materiales durante la ejecución de la obra.

Los Directores de Obra serán los responsables de que se usen los materiales proyectados, en caso de substitución se deberá recabar autorización por escrito de la Dirección y del Responsable Director de Proyecto y la autorización de la autoridad competente en la materia, cuando aplique.



**ARTÍCULO 231.-** Los Responsables Directores de Obra deberán verificar la realización por medio de un laboratorio autorizado las pruebas de verificación de calidad de materiales que señalen las normas oficiales correspondientes y las Normas Técnicas Complementarias. En caso extraordinario, la Dirección podrá, fundando y motivando el acto, exigir los muestreos y las pruebas necesarias para verificar la calidad y resistencia especificadas de los materiales, aún en las obras terminadas.

El muestreo deberá efectuarse siguiendo métodos estadísticos que aseguren que el conjunto de muestras sea representativo en toda la obra.

Este control será obligatorio para todas las construcciones, excepto las obras sin Responsable Director de Obra y las construcciones unifamiliares con una altura máxima de dos pisos, los resultados se anotarán y anexarán en la bitácora de obra.

**ARTÍCULO 232.-** Los elementos estructurales que se encuentren en ambiente corrosivo o sujetos a la acción de agentes físicos, químicos o biológicos que puedan hacer disminuir su resistencia, deberán ser de material resistente a dichos efectos, o recubiertos con materiales o sustancias protectoras y tendrán un mantenimiento preventivo que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones previstas en el proyecto.

Los paramentos exteriores de los muros deberán impedir el paso de la humedad. En los paramentos de los muros exteriores construidos con materiales aparentes, el mortero de las juntas deberá ser a prueba de roedores y contra intemperie.

**ARTÍCULO 233.-** Podrán utilizarse los nuevos procedimientos de construcción que el desarrollo de la técnica introduzca, previa autorización de la Dirección, para lo cual el Responsable Director de Obra presentará una justificación de idoneidad detallando el procedimiento propuesto y anexando, en su caso, los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas.

**ARTÍCULO 234.-** MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN NUEVOS. Cuando se proyecte utilizar en una construcción algún material y procedimiento constructivo nuevo de los cuales no existan Normas Técnicas Complementarias, el Responsable Director de Obra deberá solicitar la aprobación previa de la Dirección, para lo cual presentará justificación de aprobación de procedimiento detallando el procedimiento propuesto y anexando, en su caso, los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas que garanticen la calidad y resistencia de dicho material y eficiencia del nuevo proceso constructivo.



**ARTÍCULO 235.- BIENESTAR TÉRMICO Y AHORRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** Los techos y muros exteriores de locales habitables en general, deberán garantizar niveles mínimos aceptables de bienestar térmico en sus espacios interiores, para lo cual, se debe considerar los materiales que por su composición lo garantice y por consecuencia se obtenga ahorro en el consumo de energía eléctrica. Para lograrlo se deben considerar los factores de ganancia y absorción de calor solar y resistencia térmica.

En el caso de edificios no-residenciales se aplicarán los criterios de diseño indicados en la NOM-008-ENER-2001 "Norma de Eficiencia Energética en Edificaciones, Envolvente de Edificios No Residenciales", con la finalidad de racionalizar el consumo de energía eléctrica controlando la ganancia de calor a través de su envolvente, utilizando el concepto de edificio de referencia que se adapta a las condiciones locales utilizando el proyecto arquitectónico particular.

#### **CAPÍTULO IV MEDICIONES, TRAZOS Y EXCAVACIONES**

**ARTÍCULO 236.- NIVELES Y TRAZOS.** Se seguirán las técnicas propias de niveles y trazos, para garantizar que las edificaciones cumplan con lo aprobado en el proyecto, respetando cuando menos:

- I. El deslinde oficial;
- II. El alineamiento oficial; y,
- III. Los bancos de nivel.

**ARTÍCULO 237.-**En las Edificaciones en que se requiera llevar registro de posibles movimientos verticales, así como en aquellas en que el Responsable Director de Obra lo considere necesario o la Dirección lo ordene, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas o de otras cargas cercanas, y se referirán a éstos las nivelaciones que se hagan.



En los planos de cimentación se deberá indicar si se requiere el registro de movimientos verticales, y las características y periodicidad de las nivelaciones correspondientes.

**ARTÍCULO 238.-** Antes de iniciarse una construcción deberá verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en el Dictamen de Uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial, y las medidas de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad, en su caso. Se trazarán después los ejes principales del proyecto, refiriéndolos 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, deberá dejarse constancia de las diferencias mediante anotaciones en bitácora o elaborando planos del proyecto ajustado. El Responsable Director de Obra deberá hacer constar que las diferencias no afectan la seguridad estructural ni el funcionamiento de la construcción, ni las holguras exigidas entre edificios adyacentes. En caso necesario deberán hacerse las modificaciones pertinentes al proyecto arquitectónico y al estructural.

**ARTÍCULO 239.- SEPARACIÓN DE EDIFICIOS.** Toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos a una distancia no menor de 5 cm ni menor que el desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate, en congruencia con el tipo de terreno. El desplazamiento calculado será el que resulte del análisis con las fuerzas sísmicas sin reducir según los criterios que rijan en el Libro 2 del presente ordenamiento para Diseño por Sismo.

**ARTÍCULO 240.-** En caso de que en un predio adyacente se encuentre una construcción que esté separada del lindero una distancia menor que la antes especificada, deberán tomarse precauciones para evitar daños por el posible contacto entre las dos construcciones durante un sismo.

**ARTÍCULO 241.-** Si se emplea el método simplificado de análisis sísmico, la separación mencionada no será, en ningún nivel, menor de 5 cm ni menor de la altura del nivel sobre el terreno multiplicada por 0.007, 0.009 ó 0.012 según que la edificación se halle en las zonas A, B o C, respectivamente, que se establezcan en el Libro 2 de este Reglamento.

**ARTÍCULO 242.-** La separación entre cuerpos de un mismo edificio o entre edificios adyacentes será cuando menos igual a la suma de las que de acuerdo con los Artículos precedentes corresponden a cada uno.



Podrá dejarse una separación igual a la mitad de dicha suma si los dos cuerpos tienen la misma altura y estructuración y, además, las losas coinciden a la misma altura, en todos los niveles.

**ARTÍCULO 243.-** 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.

**ARTÍCULO 244.-** Los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material. Si se usan tapajuntas, éstas deben permitir los desplazamientos relativos tanto en su plano como perpendicularmente a él.

**ARTÍCULO 245.-** El análisis y diseño estructurales de puentes, tanques, chimeneas, silos, muros de retención y otras construcciones que no sean edificios, se harán de acuerdo con lo que marquen las Normas Técnicas Complementarias y, en los aspectos no cubiertos por ellas, se hará de manera congruente con ellas y con este Capítulo, previa aprobación de la Dirección.

**ARTÍCULO 246.-** Las separaciones deberán protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basuras y otros materiales.

**ARTÍCULO 247.- PRECAUCIÓN EN CIMENTACIONES.** Durante la excavación y realización de las cimentaciones se deberán tomar todas las precauciones para evitar daños en las construcciones y predios vecinos, así como en los servicios públicos.

**ARTÍCULO 248.-** En la ejecución de las excavaciones se considerarán los estados límite que se establezcan en el Libro 2 de este Reglamento.

**ARTÍCULO 249.-** Si en el proceso de una excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo a la Dirección, al INAH y al ICBC.

**ARTÍCULO 250.- USO DE EXPLOSIVOS.** El uso de explosivos en excavaciones quedará condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y disposiciones de dicha Dependencia y de la Dirección de Bomberos y Protección Civil Municipal.

## **TÍTULO QUINTO USO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO**



## CAPÍTULO I USO Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICACIONES

**ARTÍCULO 251.-** MEDIDAS DE PROTECCIÓN. La Dirección establecerá las medidas de protección que, además de lo dispuesto en la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California, deberán cubrir las Edificaciones cuando:

I.- Produzcan, almacenen, vendan o manejen objetos o sustancias tóxicas, explosivas, inflamables o de fácil combustión;

II.- Acumulen escombros o basuras;

III.- Se trate de excavaciones profundas;

IV.- Impliquen la aplicación de excesivas o descompensadas cargas o la transmisión de vibraciones excesivas a las Edificaciones, y

V.- Produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales o molestos que puedan ocasionar daño a terceros, en su persona, sus propiedades o posesiones.

**Artículo 251 Bis.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre del año 2019, publicado en el Periódico Oficial No. 46, de fecha 18 de octubre de 2019, Tomo CXXVI expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C., siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**Artículo 251 Bis.-** En el caso de los establecimientos industriales que produzcan harinas de origen animal, como la harina de pescado, entre otros; deberán de contar con tecnología que permita mitigar al mínimo los olores molestos para la población.

Para tales efectos deberán de contar en sus instalaciones con incineradores de olores, u otros aparatos tecnológicos modernos que garanticen las mínimas molestias por olores a la ciudadanía.



Una vez iniciada su operación dichos establecimientos deberán de remitir a la Dirección comprobación documental del modelo o año en que haya sido fabricada dicha tecnología, así como comprobante documental de propiedad.

**Artículo 251 Ter.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre del año 2019, publicado en el Periódico Oficial No. 46, de fecha 18 de octubre de 2019, Tomo CXXVI expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C., siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**Artículo 251 Ter.** - Los establecimientos señalados en el artículo anterior deberán de actualizar el documento técnico presentado con base en el Inciso XII del Artículo 21 de este reglamento, en caso de modificar las tecnologías o las prácticas realizadas para la mitigación de olores.

La Dirección realizará una visita anual a dichos establecimientos para corroborar que el documento presentado corresponde a las tecnologías efectivamente instaladas y a las practicas realizadas.

La omisión en la presentación de dicho documento, o la detección de diferencias entre la tecnología instalada en el establecimiento y la informada a la Dirección, ocasionará una multa de 100 a 500 UMAS vigentes en el Estado de Baja California, así como la suspensión de actividades en caso de reincidencia, hasta en tanto las diferencias sean corregidas o informadas formalmente a la Dirección con su respaldo técnico.

**ARTÍCULO 252.-** Los inmuebles no podrán dedicarse a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas, o el funcionamiento estructural del proyecto aprobado. Cuando una edificación o un predio se utilicen total o parcialmente para algún uso diferente del autorizado, sin haber obtenido previamente la Licencia de Cambio de Uso establecida en el Artículo 311 de este Reglamento, la Dirección ordenará, con base en el dictamen técnico del Perito en Seguridad Estructural que designe la Dirección, lo siguiente:

I.- La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de efectuar obras, y

II.- La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado, dentro del plazo que para ello se señale.



**ARTÍCULO 253.- MANTENIMIENTO.** Los propietarios o poseedores de las Edificaciones y Predios tienen obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas y consumos excesivos de los servicios, y observar, además, las siguientes disposiciones:

I.- Los acabados de las fachadas deberán mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza. Todas las edificaciones deberán contar con depósitos de basura conforme a lo que se establece en el Artículo 146 de este Reglamento;

II.- Los predios, excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios públicos de urbanización, deberán contar con cercas en sus límites que no colinden con Edificaciones permanentes o con cercas existentes, de una altura mínima de 2.50 m, construidas con cualquier material, excepto madera, cartón, alambrado de púas y otros similares que pongan en peligro la seguridad de personas y bienes;

III.- Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente y,

IV.- Quedan prohibidas las instalaciones y Edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

**ARTÍCULO 254.-** Todas las edificaciones que requieran Dictamen de Uso del Suelo y que incluyan oficinas, comercios, industria, servicios o equipamiento por más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción deberán contar con manuales de operación y mantenimiento, cuyo contenido mínimo será:

I.- Tendrá tantos capítulos como sistemas de instalaciones, estructura, acabados y mobiliario tenga la edificación;

II.- En cada capítulo se hará una descripción del sistema en cuestión y se indicarán las acciones mínimas de mantenimiento preventivo y mantenimiento correctivo;

III.- Para mantenimiento preventivo se indicarán los procedimientos y materiales a utilizar, así como su periodicidad. Se señalarán también los casos que requieran la intervención de profesionales especialistas, y



**IV.-** Para mantenimiento correctivo se indicarán los procedimientos y materiales a utilizar para los casos más frecuentes, así como las acciones que requerirán la intervención de profesionales especialistas.

**ARTÍCULO 255.-** Los Responsables Propietarios de las Edificaciones deberán conservar y exhibir, cuando sea requerido por la Dirección, los planos y memoria de diseño y el libro de bitácora, que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original y en sus posibles modificaciones.

**ARTÍCULO 256.-** Los equipos de extinción de fuego deberán someterse a las siguientes disposiciones relativas a su mantenimiento:

**I.-** Los extintores deberán ser revisados cada año, debiendo señalarse en los mismos la fecha de la última revisión y carga y la de su vencimiento;  
Después de ser usados deberán ser recargados de inmediato y colocados de nuevo en su lugar; el acceso a ellos deberá mantenerse libre de obstáculos;

**II.-** Las mangueras contra incendio deberán probarse cuando menos cada seis meses, salvo otra indicación de la Dirección de Bomberos y Protección Civil, y

**III.-** Los equipos de bombeo deberán probarse por lo menos mensualmente, bajo las condiciones de presión normal, por un mínimo de tres minutos, utilizando para ello los dispositivos necesarios para no desperdiciar el agua.

**ARTÍCULO 257.-** Las obras de ampliación serán autorizadas si los planes y los programas aplicables permiten el nuevo uso y la nueva densidad o intensidad de ocupación del suelo. En caso contrario, si el propietario o poseedor cuenta con el Dictamen de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con anterioridad a la puesta en vigencia de dichos programas, sólo se autorizará la ampliación para mejorar la capacidad instalada.

**ARTÍCULO 258.-** Las obras de ampliación, cualesquiera que sea su tipo, deberán cumplir con los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y mejoramiento de la imagen urbana, que establece el Título Segundo de este Reglamento, así como los requerimientos de seguridad estructural a que se refiera el Libro 2 de este Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 259.-** En las obras de ampliación no se podrán sobrepasar nunca los límites de resistencia estructural, las capacidades de servicio de las tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias de las edificaciones en uso, excepto



en los casos que exista la infraestructura necesaria para proporcionar el servicio, previa solicitud y aprobación de las autoridades correspondientes.

**ARTÍCULO 260.-** ORDEN DE REPARACIÓN O DEMOLICIÓN. Con la solicitud de Licencia de Demolición considerada en el Artículo 292 de este Reglamento, se deberá presentar un programa de demolición, en el que se indicará el orden y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción. En caso de prever el uso de explosivos, el programa de demolición señalará con toda precisión el o los días y la hora o las horas en que se realizarán las explosiones, que estarán sujetos a lo dispuesto al Artículo 250 de este Reglamento.

**ARTÍCULO 261.-** Las demoliciones de locales construidos o edificaciones con un área mayor de 60 m<sup>2</sup> o de tres o más niveles de altura, deberán contar con la responsiva de un Responsable Director de Obra.

**ARTÍCULO 262.-** Cualquier demolición en zonas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación, Estado o del Municipio requerirá, previamente a la licencia de demolición, de la autorización correspondiente por parte de las autoridades federales, estatales y municipales que correspondan y requerirá, en todos los casos, de la intervención de un Responsable Director de Obra.

**ARTÍCULO 263.-** Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que determine en cada caso la Dirección.

**ARTÍCULO 264.-** En los casos autorizados de demolición con explosivos, la Dirección y la dirección de la obra, deberán avisar a los vecinos colindantes la fecha y hora exacta de las explosiones, cuando menos con 24 horas de anticipación y tomar las medidas preventivas necesarias.

**ARTÍCULO 265.-** Los procedimientos de demolición, deberán sujetarse a lo que establezcan las Normas Técnicas Complementarias correspondientes.

**ARTÍCULO 266.-** El uso de explosivos para demoliciones quedará condicionado a que las autoridades federales que correspondan otorguen el permiso para la adquisición, manejo y uso de explosivos con el fin indicado.

**ARTÍCULO 267.-** Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición que queden dentro de cualquier predio, deberán ser retirados en su totalidad en un plazo



no mayor de 20 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.

**ARTÍCULO 268.-** Cuando un predio con construcción se encuentre en estado de abandono que posibilite ser utilizado reiteradamente por terceras personas para ejecutar actividades que puedan ser constitutivas de delitos o infracciones a los Bandos o Reglamentos de Policía y Buen Gobierno, la Dirección requerirá al Responsable Propietario o Poseedor, previo dictamen que para tal efecto emita, realice las obras o medidas que eviten estas actividades; en caso de no ser atendido el requerimiento, y con la finalidad de salvaguardar el orden público, se ejecutarán las obras o medidas necesarias y en su caso la demolición a costa del Responsable Propietario o poseedor; previa sujeción del procedimiento previsto en la Ley.

Para los efectos de la disposición anterior, se entiende que una construcción se encuentra en estado de abandono, cuando no sea habitada por sus propietarios o poseedores por más de un año y existan reportes policíacos, administrativos o testimonios de vecinos que así lo indiquen.

**ARTÍCULO 269.-** Para los efectos previstos en el presente capítulo serán considerados como usos que originen peligro, insalubridad o molestia, entre otros, los siguientes:

I.- Producción, almacenamiento, depósito, venta o manejo de sustancias o de objetos tóxicos, explosivos, inflamables o de fácil combustión.

II.- Excavación de terrenos, depósitos de escombros o basuras, exceso o mala aplicación de cargas a las construcciones.

III.- Los que produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humo, polvo, emanaciones, ruidos, trepidaciones, cambios sensibles de temperaturas, malos olores u otros efectos perjudiciales o molestos para las personas, o que puedan causar daños a las propiedades.

IV.- Los demás que se establezcan en las Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 270.-** La Dirección no autorizará usos peligrosos, insalubres o molestos, de edificios, estructuras o terrenos, dentro de las zonas en las que los considere inconveniente.



En caso de encontrar en uso los lugares señalados, con base en un dictamen técnico, se ordenará la ejecución de las obras, adaptaciones u otros trabajos, que sean necesarios para hacer cesar dichos inconvenientes, dentro del plazo que para ello se señale.

## **TÍTULO SEXTO TRÁMITES ADMINISTRATIVOS**

### **CAPÍTULO I LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

**ARTÍCULO 271.- OBLIGATORIEDAD DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** La Licencia es el documento oficial expedido por la Dirección mediante el cual se autoriza a los particulares o a las autoridades de los tres niveles de gobierno a construir, ampliar, trasladar, reparar, remodelar, modificar, remover, instalar, hacer cambios en el uso y/o destino del inmueble, cambiar el régimen de propiedad o demoler cualquier obra o instalación.

El Servidor público que otorga la Licencia de Construcción tendrá la obligación de verificar que el proyecto autorizado cumpla con la Ley y su Reglamento; esto no implica que dicha autoridad sea responsable de errores numéricos o de diseño estructural o arquitectónico ni de los que pudieran suceder durante la construcción, entendiéndose como error cualquier incumplimiento con lo indicado en la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y los Reglamentos y Normas Técnicas Complementarias que de ella emanen.

No se otorgará Licencia de Construcción respecto a los lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado del fraccionamiento, fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuada sin la aprobación de la autoridad competente, debiendo para el efecto regularizarse.

**ARTÍCULO 272.- CASOS EN QUE NO SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Podrán ejecutarse sin Licencia de construcción las actividades siguientes:

- I. Limpieza, resanes, aplanados, pintura y revestimientos interiores;
- II. Reposición y reparación de pisos y muros, sin afectar elementos estructurales;
- III. Reparación de albañales;
- IV. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias, eléctricas sin afectar elementos estructurales;



**V.** Limpieza, aplanados, pintura, y revestimiento en fachadas. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias en la vía pública;

**VI.** Divisiones interiores en pisos de despachos o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;

**VII.** Impermeabilización y reparación de azoteas o cubiertas, sin afectar elementos estructurales;

**VIII.** Obras e instalaciones urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Dirección en un término máximo de tres días hábiles posteriores al inicio de los trabajos y un plazo de 20 días para presentar el proyecto correspondiente a autorización de la Dirección;

**IX.** Demoliciones de hasta 16 m<sup>2</sup> de cuartos independientes, que no afecten elementos estructurales, siempre y cuando dicho espacio no se encuentre en uso, excepto los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, la Ley de Preservación del Patrimonio Cultural del Estado de Baja California y de acuerdo a lo estipulado por los Planes o Programas de Desarrollo Urbano;

**X.** Durante la Edificación de una Obra, las Construcciones e instalaciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios y de los servicios sanitarios correspondientes;

**XI.** Apertura de claros de hasta 1.50 metros en muros de construcciones de hasta de dos pisos, siempre y cuando no se afecten elementos estructurales.

**XII.** Arreglo o cambio de techos de azotea sobre vigas de madera, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción.

Las opciones anteriores serán aplicables siempre que no se encuentren en la vía pública.

**ARTÍCULO 273.-** DICTÁMENES DE CONGRUENCIA. La Dirección solicitará a la representación de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, Dictamen de Congruencia respecto al Plan Estatal de Desarrollo, previo a la expedición de Factibilidad de Uso de Suelo, Dictamen de Uso de Suelo o la Licencia de Construcción, en las edificaciones siguientes:

**I.** Instalaciones industriales extractivas;



II. Instalaciones industriales de transformación;

III. Las ubicadas fuera de los centros de población; y

IV. Las no consideradas en los Programas de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 274.-** La Dirección solicitará a los Responsables Propietarios o Poseedores, previo a la expedición de la licencia de construcción, la Licencia Ambiental que corresponda emitir a la autoridad Federal, Estatal o Municipal en los términos de la Ley General de Protección al Ambiente y Equilibrio Ecológico y la Ley de Protección al Ambiente del Estado de Baja California.

**ARTÍCULO 275.-** DICTAMEN DE USO DEL SUELO. Previo a la solicitud para la expedición de la Licencia de Construcción a que se refiere el Artículo 271 de este Reglamento, el Responsable Propietario o Poseedor deberá obtener Dictamen de Uso del Suelo, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. Estarán exentos de esta obligación los casos en que no se requiere Licencia de Construcción ni Responsable Director de Obra descritos en los Artículos 272 y 309 de este Reglamento y la construcción de vivienda unifamiliar.

En el Artículo 21 de este Reglamento se indican los términos para obtener el Dictamen de Uso de Suelo.

**ARTÍCULO 276.-** Fue reformado por acuerdo de cabildo de fecha 22 de septiembre del año 2008, publicado en el Periódico Oficial No. 53, de fecha 24 de octubre de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XIX Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal el C. Pablo Alejo López Núñez, Diciembre 2007 Octubre 2008; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 276.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 45, de fecha 06 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el XXII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 276.-** Para la obtención de Licencia de Construcción de obra nueva, ampliación y/o modificación, se requiere presentar a consideración de la Dirección la siguiente documentación:



- I. Formato de Solicitud debidamente llenado con todos los datos y firmado por el Responsable Propietario y el Responsable Director de Proyecto y Responsable Director de Obra;
- II. Copia de identificación oficial del Propietario, donde aparezca firma y fotografía;
- III. Deslinde Catastral actualizado en campo con antelación no mayor a dos años o Constancia de Entrega por parte de Fraccionamiento autorizado;
- IV. Constancia de Número Oficial;
- V. Copia del recibo de pago del Impuesto Predial del año en curso;
- VI. Copia de Recibo de pago de agua de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada;
- VII. Constancia de No Adeudo del Consejo de Urbanización Municipal de Ensenada;
- VIII. Original y dos copias de planos doblados tamaño carta, con firmas autógrafas en el cuadro de referencias del Responsable Propietario, Responsable Director de Proyecto y del Responsable Director de Obra, así como la autorización de la autoridad competente en materia de instalaciones eléctricas, en los planos de la instalación correspondiente en su caso;
- IX. Para toda construcción que no sea habitacional unifamiliar, se deberá contar con Licencia Ambiental de la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, o Autoridad Ambiental Estatal o Federal en su caso, de la misma manera Dictamen de Uso de Suelo de la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente y Visto Bueno de la Dirección de Bomberos y Protección Civil.

**ARTÍCULO 277.-** Fue reformado por acuerdo de cabildo de fecha 22 de septiembre del año 2008, publicado en el Periódico Oficial No. 53, de fecha 24 de octubre de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XIX Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal el C. Pablo Alejo López Núñez, Diciembre 2007 Octubre 2008; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 277.-** Los planos requeridos como documentación para tramitar la Licencia de Construcción deberán estar debidamente acotados en el sistema métrico decimal, con signos convencionales y a escala, conteniendo al menos la siguiente información:



**I.** Ubicación y localización del predio en la manzana, de la construcción en el predio y orientación.

**II.** Del uso a que se destinará la construcción.

**III.** Planos Arquitectónicos debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se deberán incluir, como mínimo: levantamiento del estado actual del predio, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores, indicando pendientes de techos y pisos; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas; cortes por fachada y detalles arquitectónicos interiores; deberá especificarse las alteraciones que pudiesen darse en la vía pública, tales como banquetas, pendientes de rampas de acceso y cordones. Señalar en su caso la restricción frontal (alineamiento de la edificación) a respetar.

Estos planos deberán acompañarse de la memoria descriptiva la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y áreas libres de que consta la obra, con la superficie y el número de ocupantes o usuarios de cada uno; la intensidad de uso del suelo y la densidad de población, de acuerdo a los Planes y Programas y la descripción de los dispositivos que provean el cumplimiento de los requerimientos establecidos por este Reglamento en cuanto a salidas y muebles hidrosanitarios, niveles de iluminación y superficies de ventilación de cada local, visibilidad en salas de espectáculos, resistencia de los materiales al fuego, circulaciones y salidas de emergencia. Firmados por el Responsable Director de Proyecto y el Corresponsable de Diseño Arquitectónico en su caso.

**IV.** Memoria de Cálculo Estructural. Se deberá presentar la memoria, en los términos previstos en la Ley y la Sección 2 “Requisitos Estructurales” del Reglamento de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California o en su caso del Libro 2 de este Reglamento, en los siguientes casos:

**A.** Casas Habitación, Locales Comerciales, Naves Industriales, Almacenes o Bodegas.

- a. Con superficies de construcción mayor o igual a 200 metros cuadrados.
- b. Cuando la altura de la construcción sea mayor de 5 metros en un nivel ó 7 metros en dos o más niveles; y
- c. Cuando la superficie de construcción sea menor de 200 m<sup>2</sup> pero contenga espacios con claros mayores de 5 metros. Deberá presentar memoria de cálculo sólo de los elementos estructurales que componen dicho claro.



**B.** Lugares de reunión, tales como: escuelas, teatros, auditorios, salones sociales, salones para fiestas infantiles, cines, iglesias, templos, oficinas de gobierno, y otros que la Dirección determine, en los casos siguientes:

- a. Cuando la superficie de construcción sea mayor de 200 m<sup>2</sup>.
- b. Cuando la altura exceda de 4 metros en un nivel ó 6 metros en 2 o más niveles; y
- c. Cuando la superficie de construcción sea menor de 200 m<sup>2</sup> pero contenga espacios con claros mayores de 5 metros. Deberá presentar memoria de cálculo sólo de los elementos estructurales que componen dicho claro.

**C.** Ampliaciones: Cuando la ampliación sea en un segundo nivel o que en su conjunto exceda de los 200 m<sup>2</sup>.

**D.** Muros de contención: Cuando la altura exceda de 1.50 metros.

**E.** Bardas: Cuando la altura exceda de 2.50 m.

La memoria describirá con el nivel de detalle suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista de la Dirección y/o un externo al proyecto, los criterios de diseño estructural adoptados y los principales resultados del análisis y el dimensionamiento. Se incluirán los valores de las acciones de diseño y los modelos y procedimientos empleados para el análisis estructural, así como la justificación del diseño de la cimentación y de los demás documentos especificados en el Libro 2 de este Reglamento.

**V.** Planos Estructurales de cimentación, estructura, detalles constructivos y especificaciones, detalles de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos. En particular, para estructuras de concreto se indicarán los detalles de colocación y traslapes de refuerzo de las conexiones entre miembros estructurales. Los planos serán debidamente acotados, indicando los datos esenciales del diseño como las cargas vivas y los coeficientes sísmicos considerados, y las calidades de materiales. Deberán indicarse los procedimientos de construcción recomendados, cuando éstos difieran de los tradicionales.

En los planos de estructuras de acero se mostrarán todas las conexiones entre miembros, así como la manera en que deben unirse entre sí los diversos elementos que integran un miembro estructural. Cuando se utilicen remaches o tornillos, se indicará su diámetro, número, colocación y calidad, y cuando las conexiones sean soldadas se mostrarán las características completas de la soldadura; éstas se indicarán utilizando una simbología



apropiada y cuando sea necesario, se complementará la descripción con dibujos acotados y a escala.

En el caso de que la estructura esté formada por elementos prefabricados o de patente, los planos estructurales deberán indicar las condiciones que éstos deben cumplir en cuanto a su resistencia y otros requisitos de comportamiento. Deberán especificarse los herrajes y dispositivos de anclaje, las tolerancias dimensionales y procedimientos de montaje.

Deberán indicarse, asimismo, los procedimientos de apuntalamiento, montaje de elementos prefabricados, conexiones de una estructura nueva con otra existente, en su caso.

En los planos de fabricación y en los de montaje de estructura de acero o de concreto prefabricado, se proporcionará la información necesaria para que la estructura se fabrique y monte, de manera que se cumplan los requisitos indicados en los planos estructurales.

Los anteriores planos deberán incluir el proyecto de protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos, cuando proceda de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. Estos documentos deberán estar firmados por el Responsable Director de Proyecto y el Corresponsable Perito de Seguridad Estructural, en su caso, y cuando así proceda, autorizado por la autoridad competente en la materia.

**VI. Planos de Instalaciones Eléctricas.** Los planos de las Instalaciones eléctricas serán de acuerdo al proyecto arquitectónico, respetando las Normas Oficiales Mexicanas, NOM-001-SEDE-2005 Instalaciones Eléctricas (Utilización), NOM-007-ENER-2004 Eficiencia Energética para Sistemas de Alumbrado en Edificios No Residenciales y NOM-013-ENER-2004 Eficiencia Energética en Sistemas de Alumbrado para Vialidades y Exteriores públicas, así como de sus Procedimientos para la Evaluación de la Conformidad o las que se encuentren vigentes al momento de su aplicación a través de la autorización que emita la autoridad competente en la materia, en su caso y tendrán al menos el siguiente contenido:

**A. Planta General:** Indicando la localización de todos los elementos que la forman: redes, equipo de servicio, tableros, alimentadores.

**B. Plano** indicando salidas, acometidas, centros de carga, localización, ya sea en muro, techo o subterránea, las tuberías con sus diámetros, número y calibre de conductores, tipo y material.



C. Diagrama unifilar, cuadro de cargas, detalles y especificaciones generales.

D. DEROGADO.

**VII. Planos de Instalaciones de Gas.** Los planos de las Instalaciones de Gas serán de acuerdo al proyecto arquitectónico, respetando la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEDEG-2004 Instalaciones de Aprovechamiento de Gas L.P. Diseño y Construcción y la NOM-003-SEDEG-2004 Estaciones de Gas L.P. para Carburación, Diseño y Construcción, en su caso y tendrán al menos el siguiente contenido:

A. Instalación en planta indicando diámetros de tubería y tipo de material.

B. Isométrico de la instalación.

C. Cuadro de caída de presión en el caso de ser surtido por tanque.

D. En construcciones destinadas para multifamiliares o en condominio, comercios e industrias y todas aquéllas que por su ubicación, el tipo de producto que se maneje o por otras características evaluadas por la Dirección, se requerirá que el plano de instalación de gas esté aprobado por una Unidad Verificadora de Instalaciones de Gas de la localidad, registrada ante la SENER.

**VIII. Planos de Instalaciones Hidrosanitarias.** Los planos de las Instalaciones hidrosanitarias serán de acuerdo al proyecto arquitectónico, respetando las Normas Técnicas Complementarias y contendrán al menos: Planta General e Isométrico indicando acometida hidráulica, diámetro de tuberías, tipo de material, pendientes y ventilaciones.

**IX.** Para edificaciones diferentes a casa-habitación unifamiliar, se requiere presentar planos de estacionamientos, maniobras e integración vial.

**X.** Para edificaciones diferentes a casa-habitación unifamiliar, en caso de utilizarse, se requiere presentar planos de anuncios tipo bandera y/o torre fija tipo directorio.

**XI.** Para edificaciones diferentes a casa-habitación unifamiliar, a fin de recabar la aprobación por parte de la Dirección de Bomberos y Protección Civil, se requiere presentar planos en planta indicando uso, destino y capacidad de ocupación de la edificación, distribución de los espacios, instalación de los dispositivos de seguridad y previsiones de evacuación de los ocupantes; proyecto sistema contra incendios;



cumpliendo con el Reglamento de la Seguridad Civil y Prevención de Incendios para el Municipio de Ensenada.

**ARTÍCULO 278.-** SIMBOLOGÍA PARA IDENTIFICACIÓN DE PLANOS. A fin de facilitar la identificación y revisión de los planos se deberá especificar con las siguientes siglas de acuerdo al tipo de información proporcionada:

- I. Los planos arquitectónicos se identificarán con la sigla genérica A.
- II. Los planos estructurales se identificarán con la sigla genérica E.
- III. Los planos de instalaciones eléctricas se identificarán con la sigla genérica IE.
- IV. Los planos de instalaciones hidráulicas se identificarán con la sigla genérica IH.
- V. Los planos de instalaciones de gas se identificarán con la sigla genérica IG.
- VI. Los planos de instalaciones especiales se identificarán con la sigla genérica IES.
- VII. Los planos de estacionamientos, maniobras e integración vial se identificarán mediante la sigla genérica VCP.
- VIII. Los planos de anuncios tipo bandera y/o torre fija tipo directorio se identificarán mediante la sigla AUS.
- IX. Los planos que se sujetarán a la verificación por parte de la Dirección de Bomberos y Protección Civil se identificarán mediante la sigla genérica BPC.

**ARTÍCULO 279.-** PAGOS. Toda licencia, dictamen o factibilidad causará los derechos de acuerdo con las tarifas de la Ley de Ingresos Municipales.

**ARTÍCULO 280.-** Una vez cubierto los pagos incluyendo las cuotas de reposición por las zonas arboladas que la obra pudiera afectar en los términos de este Reglamento, se entregarán al Responsable Propietario o poseedor la licencia de construcción y dos tantos de los planos autorizados.

Cuando se trate de licencia que requiera de responsiva, ésta y la copia de los planos autorizados, serán entregadas al Responsable Propietario o poseedor y/o al Responsable



Director de Obra, previa anotación de los datos correspondientes en el registro vigente de Licencias de Obra.

**ARTÍCULO 281.-** Si en un plazo de treinta días naturales contados a partir en que debió haberse expedido la licencia, no se presenta el recibo de pago de derechos respectivos, dicha solicitud podrá ser cancelada.

**ARTÍCULO 282.- VIGENCIAS Y PLAZOS.** Las modalidades de Licencia previstas en la Ley deberán solicitarse a través de los formatos autorizados por la Dirección. El tiempo de vigencia para las licencias, así como el plazo máximo para la resolución en días hábiles, será acorde con la tabla siguiente:

FORMATOS AUTORIZADOS	VIGENCIA	PLAZO
I. Demoliciones	3 meses	5 días
II. Bardas	3 meses	5 días
III. Instalación de construcciones pre-fabricadas	6 meses	8 días
IV. Construcción habitacional hasta de 60 m <sup>2</sup>	6 meses	5 días
V. Construcción habitacional mayor de 60 m <sup>2</sup>	9 meses	10 días
VI. Construcción para equipamiento, servicios e industrial hasta 1000 m <sup>2</sup>	9 meses	15 días
VII. Construcción para equipamiento, servicios e industrial mayor a 1000 m <sup>2</sup>	12 meses	20 días
VIII. Movimiento de Tierras	3 meses	5 días
IX. Infraestructura y Urbanización	12 meses	15 días

Los plazos de vigencia para la licencia podrán ampliarse si se presenta el programa que justifique los tiempos.

El plazo para la resolución iniciará a partir de que el solicitante entregue la documentación requerida, y dé cumplimiento a las observaciones que oportunamente emita por escrito la Dirección.

El solicitante deberá subsanar las observaciones dentro de los 40 días siguientes a la emisión de las mismas; de no ser así, la solicitud se tendrá por no presentada, pudiendo iniciar el trámite de nuevo con posterioridad.

**ARTÍCULO 283.-** El tiempo de vigencia para las licencias de construcción será acorde con la magnitud de la obra por ejecutar, clasificándose de acuerdo a las siguientes bases:



I. Para las construcciones de obra con superficie hasta 500 m<sup>2</sup>, la vigencia máxima será de 12 meses.

II. Cuando se trate de construcciones con superficie mayor a los 500 m<sup>2</sup> y que, por la naturaleza y magnitud de la edificación, sea necesario otorgar un mayor tiempo de vigencia, el interesado deberá someter a consideración un programa de obra en el cuál señale el tiempo estimado de conclusión. En estos casos se podrá otorgar un tiempo de vigencia mayor al señalado en la tabla anterior.

III. El Responsable Propietario podrá solicitar la suspensión temporal de la obra, difiriendo el plazo de vigencia restante.

**ARTÍCULO 284.-** Cubiertos todos los requisitos, la Licencia deberá expedirse en los términos del Artículo 281, con excepción de las que se refieran a la construcción, reparación o mantenimiento de instalaciones subterráneas; a las construcciones que se pretendan ejecutar en áreas de conservación o a aquéllas que de acuerdo con las Normas Técnicas Complementarias requieran de la opinión de una o varias dependencias, órganos o entidades de la administración pública federal o Estatal; En estos casos, el plazo máximo será de 15 días hábiles contados a partir de la fecha del cumplimiento de todos los requisitos.

Transcurridos los plazos señalados en el párrafo anterior y habiendo cumplido los requisitos señalados para tales efectos en este Reglamento, sin haber resolución de la Dirección, se entenderá por otorgada la licencia con una vigencia de hasta 12 meses de acuerdo al tipo de obra, debiendo tramitarse la certificación de resolución ficta que corresponda en un término de 5 días hábiles contados a partir del vencimiento de los plazos señalados para que dicte resolución la Dirección, salvo que se trate de construcciones que se pretendan ejecutar en áreas de conservación, o aquéllas relativas a instalaciones subterráneas, en cuyo caso se entenderá negada la licencia.

**ARTÍCULO 285.- SOLICITUD DE PRÓRROGA.** Dentro de los quince días hábiles anteriores al vencimiento de la licencia, el Responsable Propietario o poseedor del inmueble, podrá presentar ante la Dirección, la solicitud de prórroga de la misma, en la que se señalarán los datos siguientes:

I. Nombre, denominación o razón social del o de los interesados y, en su caso, del Representante Legal y del Responsable Director de Obra;



II. Domicilio para oír y recibir notificaciones;

III. Ubicación y Clave Catastral del predio en el que se encuentra la construcción;

IV. Número, fecha de expedición y de vencimiento de la Licencia cuya prórroga se solicita.

**ARTÍCULO 286.-** Toda prórroga causará los derechos de acuerdo con las tarifas de la Ley de Ingresos Municipal.

**ARTÍCULO 287.-** Una vez que se presente la solicitud correspondiente, la Dirección deberá expedir la prórroga de la Licencia a los dos días hábiles siguientes.

**ARTÍCULO 288.-** En los casos de solicitud de prórroga para realizar obras de construcción, reparación o mantenimiento de las instalaciones subterráneas a que se refiere el Artículo 62, la prórroga deberá expedirse en un plazo de quince días hábiles.

**ARTÍCULO 289.-** Si la Dirección no emite la prórroga en los plazos señalados, se entenderá otorgada la misma con una vigencia de doce meses, debiendo tramitarse la certificación de resolución ficta correspondiente.

**ARTÍCULO 290.-** La Dirección no otorgará Licencias respecto a lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuada sin autorización de la propia Dirección.

**ARTÍCULO 291.-** Las dimensiones mínimas de predios que autorice la Dirección para que pueda otorgarse licencia de construcción en ellos, serán de 120.00 metros cuadrados de superficie y seis metros de frente.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Dirección podrá expedir Licencias de Construcción para fracciones remanentes que cumplan con lo dispuesto en el Reglamento de Fraccionamientos correspondiente.

**ARTÍCULO 292.-** Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren de licencia específica:

I. Demoliciones mayores o que excedan lo indicado en el Artículo 272 Fracción IX de este Reglamento. Las demoliciones requieren tramitarse con Licencia Ambiental en los términos del Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental del Municipio de Ensenada, Baja California.



II. Las excavaciones o cortes de cualquier índole cuya profundidad sea mayor de un metro con sesenta centímetros. En este caso, la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días naturales, contados a partir de la fecha de su expedición, y deberá estar suscrita por un Responsable Director de Obra.

Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por la licencia de construcción respectiva o se trate de pozos con línea de exploración para estudios de mecánica de suelos o para obras de jardinería.

III. Los tapiales que invadan la acera en una medida superior a cincuenta centímetros. La ocupación con tapiales en una medida menor, quedará autorizada en la licencia de construcción.

IV. Las ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables u otros similares. Cuando se trate de aparatos mecánicos, la solicitud deberá contener la responsiva de un Ingeniero Mecánico Electricista, registrado como Corresponsable;

V. La instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico. Quedan excluidos de este requisito las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo de sistemas eléctricos o de seguridad.

Con la solicitud de licencia se acompañará la responsiva profesional de un Ingeniero Mecánico o Mecánico Electricista registrado ante la Dirección como Corresponsable con los datos referentes a la ubicación del edificio y el tipo de servicios a que se destinará, así como dos juegos completos de planos y especificaciones proporcionados por la empresa que fabrique el aparato y de una memoria donde se detallen los cálculos que hayan sido necesarios.

**ARTÍCULO 293.- CASAS MÓVILES.** La unidad habitacional diseñada para ser remolcada e instalada transitoriamente en un predio, se denominará casa móvil. La instalación o relocalización de una casa móvil requerirá licencia de la Dirección, sin la necesidad de requerir Responsable Director de Obra.

**ARTÍCULO 294.- LICENCIAS A LA OBRA PÚBLICA.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 63 de la Ley, las Dependencias y Entidades de los tres niveles de gobierno, previamente a la construcción de la obra pública, deberán tramitar y obtener Licencia de Construcción cumpliendo todos los términos que señala la Ley y el presente Reglamento.



A las Autoridades de los tres órdenes de Gobierno así como a las Universitarias y a las Organizaciones no lucrativas o de asistencia social, se les otorgaran las facilidades para cumplir con este ordenamiento, pudiendo incluso promover la condonación del pago de derechos respectivo.

**ARTÍCULO 295.- REGULARIZACIÓN DE OBRAS.** 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, independientemente de las sanciones que procedan.

Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la Dirección podrá conceder al propietario o poseedor el registro de obra ejecutada, sujetándose al siguiente procedimiento:

I. El Responsable Propietario o poseedor presentará solicitud de regularización y registro de obra, con la responsiva de un Responsable Director de Obra, y Corresponsables en su caso;

II. Acompañar a la solicitud los documentos siguientes: Deslinde Catastral, Constancia de Número Oficial, certificado de la instalación de toma de agua y descarga de drenaje, planos arquitectónicos y estructurales y de instalaciones de la obra ejecutada y los demás documentos que este Reglamento y requiera para la expedición de Licencia de Construcción;

III. Recibida la documentación, la Dirección procederá a su revisión y practicará inspección a la obra de que se trate, y si de ella resulta que la misma cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización y registro de obra, la Dirección autorizará su registro, previo pago de los derechos y sanciones correspondientes.

**ARTÍCULO 296.- AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA Y AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN.** El Responsable Propietario o poseedor y el Responsable Director de Obra están obligados en forma mancomunada a manifestar por escrito a la Dirección la terminación de las obras ejecutadas en sus predios y a solicitar la Autorización de Ocupación en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, presentando la documentación que se indique en el manual de procedimientos, que consistirá al menos de:



I. Formato de Aviso de Terminación de Obra debidamente llenado y firmado por el Responsable Propietario, el Responsable Director de Obra y los Corresponsables en su caso.

II. La manifestación, bajo protesta de decir verdad, del Responsable Director de Obra, y los Corresponsables en su caso, de que la edificación e instalaciones correspondientes reúnen las condiciones de seguridad prevista por el Reglamento para su operación y funcionamiento.

III. Copia de la Licencia de Construcción expedida.

IV. Copia del recibo de pago del Impuesto Predial del año en curso.

V. Bitácora de Obra foliada y debidamente llenada y firmada.

**ARTÍCULO 297.-** Una vez recibido el Aviso de Terminación de Obra, La Dirección realizará inspección para comprobar que la edificación se construyó de acuerdo al proyecto aprobado, que cumple con los lineamientos establecidos al respecto en los Reglamentos y que por lo tanto es apta para el fin señalado en la Licencia de Construcción.

**ARTÍCULO 298.-** La Dirección permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio y salubridad, se respeten las restricciones indicadas en las constancias de alineamiento, las características autorizadas en la licencia respectiva, el número de niveles especificados y la tolerancia que fija este Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 299.-** Si del resultado de la inspección y del cotejo de la documentación correspondiente resultara que la obra no se ajustó a la Licencia o las modificaciones al proyecto autorizado excedieron los límites tolerables, la Dirección ordenará al Responsable Propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la Dirección, no se autorizará la ocupación y uso de la obra.

**ARTÍCULO 300.-** Fue reformado por acuerdo de cabildo de fecha 01 de julio del año 2020, publicado en el Periódico Oficial No. 48, de fecha 07 de Agosto de 2020, Tomo CXXVII, expedido por el H. XXIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 - Septiembre 2021; para quedar vigente como sigue:



**ARTÍCULO 300.-** PLACA DE CONTROL. La Dirección, previo a la autorización de ocupación de una construcción nueva que requirió Dictamen de Uso del Suelo para su tramitación de Licencia; al momento de ingresarse el Aviso de Terminación de Obra, requerirá al Responsable Propietario la colocación de la Placa de Control de Ocupación de Inmuebles, la cual señalará el uso y la Capacidad Máxima de Ocupación del inmueble a ocupar y se instalará en forma permanente y visible adjunto al número oficial que identifica al inmueble. La placa deberá medir al menos 25 cm por 40 cm.

**ARTÍCULO 301.-** Toda Autorización de Ocupación causará derechos de acuerdo con las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos Municipal correspondiente.

**ARTÍCULO 302.-** Una vez realizada la inspección para comprobar que la edificación se construyó de acuerdo al proyecto aprobado, que cumple con los lineamientos establecidos al respecto en los Reglamentos y que por lo tanto es apta para el fin señalado en la Licencia de Construcción, la Dirección otorgará la Autorización de Ocupación, para la cual el Responsable Propietario o poseedor se constituirá desde ese momento en el responsable de la operación y mantenimiento de la construcción, a fin de satisfacer las condiciones de seguridad e higiene; dicha autorización se otorgará en un plazo de tres días hábiles contados a partir de que se hubiere presentado la Aviso de Terminación de Obra. Transcurrido dicho plazo sin que exista resolución de la Dirección, se entenderá otorgada la autorización.

**ARTÍCULO 303.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 45, de fecha 06 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el XXII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 303.-** Al expedir la Autorización de Ocupación, la Dirección:

I. Remitirá el expediente de la obra al área de Catastro Municipal para su archivo en la Clave Catastral correspondiente, junto con copia de la Autorización de Ocupación y Carta-Instrucción para el Cambio de Tasa como Predio Urbano Ocupado.

II. Entregará al Responsable Propietario el Original de la Autorización de Ocupación junto con la Bitácora de Obra debidamente sellada en todas sus hojas por la Dirección. El Responsable Propietario será el encargado de su resguardo y la mantendrá disponible indefinidamente para consulta de la Dirección.



**ARTÍCULO 304.-** La Autorización de Ocupación por parte de la Dirección no releva de responsabilidad al Responsable Propietario o Poseedor, al Responsable Director de Proyecto, Responsable Director de Obra y Corresponsables, por vicios ocultos del proceso constructivo de la obra.

**ARTÍCULO 305.-** Se podrán autorizar Cambios de Uso de edificación si la Ley de Desarrollo Urbano lo permite y si se efectúan las modificaciones, instalaciones y pruebas de cargas adicionales necesarias para cumplir con los requerimientos que establezcan los Reglamentos para el nuevo uso.

Al solicitar el cambio de uso de edificaciones ya construidas para ser destinadas a alguno de los indicados en el Artículo 152 Fracción I; se requerirá al Propietario o poseedor la presentación ante la Dirección, la documentación que se indique en el manual de procedimientos, y al menos:

- I. La Licencia de Construcción de la edificación original;
- II. Dictamen de Uso del Suelo;
- III. Proyecto de Remodelación que cumpla con los Reglamentos y Normatividad aplicable;
- IV. Dictamen de estabilidad y seguridad estructural por parte de un Corresponsable en Diseño Estructural registrado ante la Dirección.

## **CAPÍTULO II RESPONSABLES**

**ARTÍCULO 306.-** RESPONSABLE PROPIETARIO, RESPONSABLE DIRECTOR DE PROYECTO, RESPONSABLE DIRECTOR DE OBRA Y CORRESPONSABLES. Los Responsables y Corresponsables son y tendrán, las siguientes responsabilidades, de conformidad a lo establecido en la Ley:

- I. RESPONSABLE PROPIETARIO.- Es la persona física o moral que demuestra en forma indudable, que puede gozar o disponer del inmueble objeto de la Licencia de Construcción con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.
- II. RESPONSABLE DIRECTOR DE PROYECTO.- Es el Ingeniero Civil, Arquitecto o Ingeniero-Arquitecto, que se hace responsable de la observancia de la Ley y de este Reglamento, en los proyectos para los que otorgue su responsiva. La calidad de Responsable Director de



Proyecto se adquiere habiendo cumplido previamente con los requisitos establecidos en el Artículo 310 de este Reglamento.

**III. RESPONSABLE DIRECTOR DE OBRA.-** Es el Ingeniero Civil, Arquitecto o Ingeniero-Arquitecto que se hace responsable de la observancia de la Ley y de este Reglamento, en las obras para las que otorgue su responsiva. La calidad de Responsable Director de Obra se adquiere habiendo cumplido previamente con los requisitos establecidos en el Artículo 310 de este Reglamento.

**IV. CORRESPONSABLE.** Es la persona física, con Cédula Profesional, que apoya técnicamente al Responsable Director de Proyecto o Director de Obra, en lo relativo a diseño estructural, arquitectónico, urbano, topográfico, electromecánico ó de cualquier tipo de instalación y en la aplicación de la Ley y de este Reglamento, en la materia de su competencia. La calidad de Corresponsable se adquiere cumpliendo previamente con los requisitos establecidos en el Artículo 311 de este Reglamento.

**ARTÍCULO 307.-** El Responsable Propietario de la obra, el Responsable Director de Proyecto y el Responsable Director de Obra son solidarios del cumplimiento de la Ley y el Reglamento durante la construcción. Tanto el Responsable Director de Proyecto como el Responsable Director de Obra podrán mancomunar su responsabilidad con un Corresponsable registrado ante la Dirección en los términos de este Reglamento.

**ARTÍCULO 308.-** Para los efectos de este Reglamento, se entiende que un Responsable Director de Obra otorga su responsiva cuando, con ese carácter:

I. Suscriba solicitud de Licencia de Construcción de una obra de las que se refieren en este Reglamento, cuya dirección, vigilancia, supervisión, planeación y obligaciones de la misma estarán a su cargo, y/o

III. Suscriba Dictamen de Seguridad Estructural de una edificación o instalación, y/o

IV. Suscriba el Visto Bueno de Seguridad y Operación de una obra.

**ARTÍCULO 309.- OBRAS SIN RESPONSABLE DE PROYECTO Y/O RESPONSABLE DIRECTOR DE OBRA.** Podrán ejecutarse con licencia expedida al Propietario o Poseedor, sin responsiva Responsable Director de Obra las siguientes modalidades, de conformidad a lo establecido en la Ley:

I. Construcción de cercos y bardas con altura máxima de 2.00 metros, libres de carga;



II. Reparación, modificación o cambio de techos de azotea o entrepisos, sobre vigas de madera cuando en la reparación se emplea el mismo tipo de construcción, siempre que el claro no sea mayor de 4.00 metros, ni se afecten miembros estructurales importantes;

III. Apertura de claros de 1.50 metros como máximo en construcciones 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 pre-fabricadas que cumplan con Normatividad de la Comisión Nacional del Agua (CNA) o albañales en casas habitación; y

V. Edificación en un predio baldío de una vivienda unifamiliar de hasta 60 m<sup>2</sup> construidos, para uso exclusivo del Responsable Propietario, la cual deberá contar con los servicios sanitarios indispensables, estar constituida por un nivel y claros no mayores de 4.00 metros. En las zonas semiurbanizadas en proceso de incorporación Municipal, la Dirección establecerá a través de las Delegaciones y con apoyo de los Colegios de Ingenieros y Arquitectos un servicio social para auxiliar en estas obras a las personas de escasos recursos económicos que lo soliciten. Este servicio social podrá consistir en la aportación de proyectos tipo o específicos así como asesoría técnica durante la construcción.

Deberán estar en predios de zonas populares definidas en el Reglamento de Fraccionamientos y durante un término de diez años a partir del inicio de la comercialización del Fraccionamiento.

El valor de la vivienda no excederá de 120 veces el salario mínimo diario de un mes al iniciarse la construcción o que tenga hasta 60 m<sup>2</sup> de superficie de cubierta, medidos a ejes de muros, que sea de una sola planta y de materiales de uso común en la zona. Inclusive, cuando en lo futuro se requieran ampliaciones de hasta 20 m<sup>2</sup> de superficie de cubierta, siempre que los claros no excedan de 4.00 metros, que la cubierta y los elementos estructurales no sean de concreto; en caso contrario el claro no mayor de 3.00 metros.

VI. Limpieza, aplanados, pintura y rodapiés de fachadas.

**ARTÍCULO 310.-** REGISTRO DE RESPONSABLE DIRECTOR DE PROYECTO, RESPONSABLE DIRECTOR DE OBRA. Para obtener el registro como Responsable Director de Proyecto y/o Responsable Director de Obra, será necesario cumplir con los siguientes requisitos:



**I.** Acreditar ante la Dirección de contar con el registro de la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública y del Departamento de Profesiones del Estado de Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero-Arquitecto.

**II.** Acreditar ante la Comisión Técnica de Estudios que conoce y se sujeta a todo lo dispuesto en la Ley de Edificaciones y sus Normas Técnicas Complementarias, el presente Reglamento, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado así como los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipales, el Reglamento de Fraccionamientos y la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Baja California, y demás Leyes y disposiciones reglamentarias relativas al diseño urbano, la vivienda, la construcción, la Preservación del Patrimonio Histórico Artístico y Arqueológico del Estado y demás concernientes a edificaciones e instalaciones de índole Federal, Estatal y Municipal.

Para el efecto se deberá presentar anualmente Documento que acredite la Certificación Profesional expedida al interesado por el organismo gremial certificador local correspondiente.

No se otorgará el Registro de Responsable Director de Proyecto y/o Responsable Director de Obra a los profesionistas que no presenten el Certificado del Ejercicio Profesional, expedido por la Unidad de Certificación de la actividad profesional del gremio local correspondiente.

**III.** En caso de que el interesado sea un nacional de otro Municipio o Estado, deberá presentar Documento que acredite la Certificación Profesional expedida al interesado por el organismo gremial certificador local correspondiente, así como Documento de Validación de su Certificación de origen, expedido por el organismo gremial certificador reconocido nacionalmente de su localidad. En caso de no existir este organismo, deberá presentar constancia de su Registro como Perito en su lugar de origen.

La vigencia del Registro ante la Dirección será por el año en curso o por obra determinada, siempre y cuando esta no exceda el año en curso; al vencimiento deberá revalidarse compareciendo su firma ante la Dirección, debiendo presentar constancia de renovación de la Certificación en los términos que el organismo certificador local establezca. La duración del trámite será de cinco días hábiles.

**IV.** Cuando se trate de construir edificaciones indicadas en el Artículo 60 de La Ley, para poder ser Responsable Director de Obra se deberá comprobar ante la Comisión Técnica de



Estudios tener experiencia en Edificaciones de esa naturaleza y haber obtenido el Título Profesional con anterioridad de cinco años cuando menos.

**V.** Presentar anualmente Documento de Validación del Ejercicio Profesional de algún Colegio de Profesionistas del Ramo de la Arquitectura o de la Ingeniería Civil de la localidad, debidamente registrado ante el Departamento de Profesiones del Estado.

**VI.** Registrar ante la Dirección, el Título Profesional, la Cédula con efectos de Patente expedida por la Dirección General de Profesiones para ejercer la Profesión otorgada en virtud del cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley Reglamentaria del Artículo 5º Constitucional en materia de Profesiones, Registro Estatal expedido por el Departamento de Profesiones para poder ejercer en el Estado de Baja California la profesión en que se registra, el domicilio y la firma del profesionista Responsable. Los cambios de domicilio, deberán notificarse por escrito en un plazo no mayor de 30 días calendario, después de haberse efectuado éste.

**ARTÍCULO 311.- REGISTRO DE CORRESPONSABLE.** Para ser Corresponsable será necesario cumplir con los siguientes requisitos:

**I.** Acreditar ante la Dirección tener registro de la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública y del Departamento de Profesiones en el Estado correspondiente a la Profesión o Especialidad en la que pretende su registro de Corresponsable.

**II.** Acreditar ante la Comisión Técnica de Estudios que conoce y se sujeta a todo lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento en lo relativo a la Profesión o Especialidad en la que pretende su registro de Corresponsable y las Normas Técnicas de la Secretaría de Energía para el caso de los Ingenieros Electricistas y Mecánico Electricistas.

Para el efecto se deberá presentar anualmente Documento que acredite la Certificación Profesional expedida al interesado por el organismo gremial certificador local correspondiente.

No se otorgará el Registro de Corresponsable a los profesionistas que no presenten el Certificado del Ejercicio Profesional, expedido por la Unidad de Certificación de la actividad profesional del gremio local correspondiente.

**III.** En caso de que el interesado sea un nacional de otro Municipio o Estado, deberá presentar Documento que acredite la Certificación Profesional expedida al interesado por



el organismo gremial certificador local correspondiente, así como Documento de Validación de su Certificación de origen, expedido por el organismo gremial certificador reconocido nacionalmente de su localidad. En caso de no existir este organismo, deberá presentar constancia de su Registro como Perito en su lugar de origen.

La vigencia del Registro ante la Dirección será por el año en curso o por obra determinada, siempre y cuando esta no exceda el año en curso; al vencimiento deberá revalidarse compareciendo su firma ante la Dirección, debiendo presentar constancia de renovación de la Certificación en los términos que el organismo certificador local establezca. La duración del trámite será de cinco días hábiles.

**IV.** Registrar ante la Dirección, el Título Profesional, la Cédula con efectos de Patente expedida por la Dirección General de Profesiones para ejercer la Profesión otorgada en virtud del cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley Reglamentaria del Artículo 5º Constitucional en materia de Profesiones, Registro Estatal expedido por el Departamento de Profesiones para poder ejercer en el Estado de Baja California la profesión en que se registra, el domicilio y la firma del profesionista Responsable. Los cambios de domicilio, deberán notificarse por escrito en un plazo no mayor de 30 días calendario, después de haberse efectuado éste.

**V.** Presentar anualmente Documento de Validación del Ejercicio Profesional de algún Colegio de Profesionistas del Ramo que corresponda de la localidad, debidamente registrado ante el Departamento de Profesiones del Estado y que tenga convenio de servicio social profesional suscrito con el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 312.-** Fue reformado por acuerdo de cabildo de fecha 01 de julio del año 2020, publicado en el Periódico Oficial No. 48, de fecha 07 de Agosto de 2020, Tomo CXXVII, expedido por el H. XXIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 - Septiembre 2021; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 312.- OBLIGACIONES DEL RESPONSABLE PROPIETARIO.** El Responsable Propietario de una obra está obligado a:

**I.** Obtener el Dictamen de Uso del Suelo para el predio donde se pretenda construir, conforme a lo estipulado en el Título Segundo Capítulo I de este Reglamento.

**II.** Ordenar el inicio de la Obra hasta que se cuente con la Licencia de Construcción correspondiente.



III. Ordenar la inmediata suspensión de la Obra cuando así se lo ordene la Dirección.

IV. Avisar a la Dirección por escrito del cambio de Responsable Director de Obra o Proyecto.

V. No permitir que a la instalación o al edificio se le dé un uso distinto al señalado en la Licencia de Construcción correspondiente sin autorización de la Dirección.

VI. Responder ante la Dirección de las infracciones a éste Reglamento.

VII. Cumplir con los Artículos 300, 301, 302 y demás aplicables por este Reglamento.

**ARTÍCULO 313.- OBLIGACIONES DEL RESPONSABLE DIRECTOR DE PROYECTO.** El Responsable Director de Proyecto quedará obligado a elaborar los proyectos en los términos siguientes:

I. Suscribir conjuntamente con el Responsable Propietario y el Responsable Director de Obra la solicitud de aprobación del proyecto y Licencia de Construcción.

II. Realizar el proyecto de acuerdo con las disposiciones que señala este Reglamento, las normas y especificaciones municipales, estatales y federales relativas a la construcción, a los programas de Desarrollo Urbano y a las declaratorias de uso, destino y reservas vigentes, y demás disposiciones reglamentarias.

El proyecto presentado ante la Dirección para la obtención de la Licencia de Construcción, se considera obra intelectual perteneciente al Responsable Director de Proyecto, por lo que absolutamente ninguna persona podrá utilizar y/o modificar al proyecto de referencia, si no es con el consentimiento expreso del Responsable Director de Proyecto.

III. Notificar por escrito a la Dirección en caso de que el Responsable Propietario, Responsable Director de Obra no atiendan sus instrucciones, con relación al cumplimiento del Proyecto Autorizado y demás ordenamientos aplicables, para que la misma determine lo conducente.

**ARTÍCULO 314.- OBLIGACIONES DEL RESPONSABLE DIRECTOR DE OBRA.** El Responsable Director de Obra tendrá a su cargo los aspectos de dirección, vigilancia, supervisión, planeación de la edificación en proceso y los demás que establezca el presente



Reglamento así como los Programas correspondientes, cumpliendo especialmente con lo siguiente:

**I.** Suscribir conjuntamente con el Responsable Propietario y el Responsable Director de Proyecto la solicitud de aprobación del proyecto y Licencia de Construcción.

**II.** Iniciar las obras hasta contar con la Licencia de Construcción correspondiente.

**III.** Sujetarse al proyecto autorizado por la Dirección; y en su caso solicitar por escrito la autorización del Responsable Director de Proyecto y de la Dirección previo a realizar cualquier cambio a lo autorizado en el proyecto.

**IV.-** Colocar en lugar visible de la construcción un letrero de 0.90 x 0.60 m que contenga:

A. Número de Lote, Manzana y Colonia o Fraccionamiento.

B. Clave Catastral.

C. Número de Licencia de Construcción.

D. Nombre y Número de Registro del Responsable Director de Proyecto.

E. Nombre y Número de Registro del Responsable Director de obra.

F. Uso a que se destina la Construcción.

G. Engomado proporcionado por la Dirección indicando el estado de Obra Regular.

H. Nombre del Colegio de Profesionistas del que sea miembro.

**V.** Tener en el lugar de la construcción copia de planos aprobados y copia de la Licencia de Construcción, durante toda la duración de ésta.

**VI.** Dar aviso de terminación de obra de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.

**VII.** Tener en la construcción a disposición de los inspectores acreditados por la Dirección, una bitácora en la que se asentará cuando menos, lo siguiente:

A. Registro de nombre y firma del Responsable Director de la Obra y de los Corresponsables, si los hubiere.

B. Fecha y firma del Responsable Director de Obra en cada visita de supervisión que realice, estas visitas serán cuando menos dos veces por semana y al inicio y terminación de cada una de las etapas siguientes: trazo, excavación, cimentación, desplante de muros, armado, cimbrado, colado o desplante de elementos estructurales e instalaciones.

C. Observaciones e instrucciones del Responsable Director de Obra.

D. Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad.

E. Procedimientos generales de construcción y de control de calidad.



- F. Descripción de los detalles surgidos y definidos durante la ejecución de la obra.
- G. Fecha de inicio y terminación de cada una de las etapas de la obra.
- H. Incidentes y/o accidentes en caso de que los haya.
- I. Fecha y firma de los inspectores de la Dirección por cada visita que efectúen, así como las observaciones pertinentes.

**VII.** Planear y supervisar las medidas de seguridad e higiene del personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública durante su ejecución.

**VIII.** En caso de que el propietario no atienda las instrucciones del Responsable Director de Obra, con relación al cumplimiento del Reglamento, este último deberá notificarlo de inmediato a la Dirección por escrito, para que se proceda a la suspensión de la obra.

**IX.** Elaborar y entregar al Responsable Propietario o poseedor de la obra, al término de ésta, los planos definitivos con los cambios efectuados en su caso, autorizados por la Dirección.

**X.** Elaborar y entregar al Responsable Propietario o poseedor, los manuales de operación y mantenimiento en los casos de las obras que lo requieran.

**XI.** Observar en la elaboración del Visto Bueno de Seguridad y Operación, las previsiones contra incendios contenidas en el presente Reglamento y en las Normas Técnicas Complementarias.

**ARTÍCULO 315.- OBLIGACIONES DEL CORRESPONSABLE.** El Profesionista que en apoyo de un Responsable Director de Proyecto y/o Responsable Director de Obra mancomune su responsiva con estos, observará especialmente las obligaciones siguientes:

**I.** Suscribir conjuntamente con el Responsable Director de Proyecto y el Responsable Director de Obra, la solicitud de autorización de Proyecto y Licencia de Construcción.

**II.** Verificar que el proyecto cumpla con las características y especificaciones de su especialidad.

**III.** Vigilar que la construcción, durante y en todo su proceso, se apegue estrictamente al proyecto y que, tanto los procedimientos, como los materiales empleados, corresponden a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto. Tendrá especial cuidado que la construcción de las instalaciones no afecten los elementos estructurales, en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto.



IV. Notificar al Responsable Director de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de obra, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo a la Dirección.

V. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento relativas a su especialidad.

VI. Incluir o hacer incluir en el letrero de la obra, su nombre y número de registro ante la Dirección.

**ARTÍCULO 316.- REVALIDACIÓN DE REGISTROS.** En el mes de enero de cada año, los Responsables Director de Proyecto, Director de Obra y Corresponsables presentarán ante la Dirección solicitud de revalidación de registro, efectuando el pago de derechos de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente y presentando los documentos que se requieren para el registro, exceptuando aquellos cuya vigencia sea indefinida.

En caso dado que el registro sea durante cualquier otro mes, tendrá vigencia hasta el mes de enero del año siguiente de su expedición.

Los cambios de dirección y teléfono deberán notificarse por escrito dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en que ocurran.

**ARTÍCULO 317.- CAMBIO DE RESPONSABLE DIRECTOR DE OBRA.** El Responsable Director de Obra podrá retirar su responsiva debiendo dar aviso por escrito expresando los motivos del retiro de su responsiva a la Dirección y al Responsable Propietario.

La Dirección ordenará la inmediata suspensión de la obra hasta que el Responsable Propietario cuente con Responsable Director de Obra sustituto.

**ARTÍCULO 318.- CAMBIO DE RESPONSABLE DIRECTOR DE OBRA Y/O CORRESPONSABLE POR PARTE DEL RESPONSABLE PROPIETARIO.** El Responsable Propietario podrá sustituir al Responsable Director de Obra y/o Corresponsable siempre y cuando cumpla con las siguientes formalidades:

I. Dar aviso por escrito a la Dirección, presentando oficio con firma mancomunada con el Responsable Director de Obra y/o Corresponsable, estableciendo el avance que guarda la obra a esa fecha. El Responsable Propietario no podrá hacer cambio del Responsable Director de Obra y/o Corresponsable sin la autorización expresa y por escrito de éste.



II. Presentar por escrito la responsiva del nuevo Responsable Director de Obra y/o Corresponsable.

**ARTÍCULO 319.-** CONDICIONANTES PARA RESPONSABILIDAD DE PERSONAS MORALES. Cuando se trate de personas morales que actúen como Responsable Director de Proyecto, Responsable Director de Obra o Corresponsables, la responsiva deberá ser firmada por una persona física que reúna los requisitos a que se refieren los Artículos 310 y 311 y que tenga poder bastante y suficiente para obligar a la persona moral.

En todo caso, tanto la persona física como la persona moral, son responsables solidarios, en los términos que para ello señala la Legislación común.

**ARTÍCULO 320.-** TÉRMINO DE FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES. Las funciones y responsabilidades del Responsable Director de Proyecto, del Responsable Director de Obra y Corresponsables, en aquellas obras para las que hayan dado su responsiva, terminarán, en los casos señalados en la Ley.

**ARTÍCULO 321.-** Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo del Responsable Director de Proyecto, Responsable Director de Obra y de los Corresponsables, terminará de conformidad a lo establecido en la Ley.

**ARTÍCULO 322.-** INSPECCIÓN Y REVISIÓN. Para efectos del Reglamento, de conformidad a lo establecido en la Ley se entiende como inspección, las actividades de verificación que deberán realizarse por profesionistas en la materia habilitados por la Dirección a fin de asegurar la correcta aplicación de la Ley y de este Reglamento, de las condiciones y características de las obras en proceso o terminadas y que no se ejecuten obras sin contar con la Licencia respectiva.

Se entiende como revisión, las actividades que deberá realizar la Dirección a fin de asegurar la correcta aplicación de la Ley y su Reglamento, a través de la verificación de los planos, la documentación adjunta a las solicitudes y de los resultados de las inspecciones previas al inicio de la construcción.

**ARTÍCULO 323.-** Para los efectos de revisión e inspección a que se refiere el Artículo 328 anterior, la Dirección habilitará como Inspectores y Revisores a profesionistas de la rama de la Arquitectura o de la Ingeniería Civil, de la Ingeniería Eléctrica o Mecánica Eléctrica que cumplan como mínimo, con los mismos requisitos solicitados en este Reglamento a



los Responsables Directores de Proyecto, Responsables Directores de Obra y Corresponsables.

Así mismo, en conjunto con los Colegios de Arquitectos, Ingenieros Civiles o Mecánicos y Electricistas del Municipio de Ensenada, la Dirección mediante Convenio, habilitará Inspectores o revisores Honorarios de los miembros pertenecientes a dichos Colegios, como coadyuvantes de la Dirección en materia de este Reglamento.

**ARTÍCULO 324.-** En toda obra en que se requiera Responsable Director de Obra se deberá llevar Bitácora, en la cual se asiente un registro de los incidentes de la obra y de las inspecciones que se efectúen, en conformidad con lo dispuesto por el Artículo 314 Fracción VII de este Reglamento.

**ARTÍCULO 325.-** Las inspecciones a las obras de edificación se consideran de orden público e interés social, en tanto verifican el cumplimiento de este reglamento y la Ley, ordenamientos que tienen como interés primario asegurar las condiciones mínimas de seguridad, higiene y respeto a la ecología, por lo que el inspector deberá requerir la presencia de alguno de los responsables para entender la diligencia, pero en ausencia de éstos la entenderá con quien se encuentre en el lugar, sin necesidad de dejar citatorio. La negativa a permitir el ingreso del inspector a realizar su función traerá como consecuencia la suspensión de la obra, hasta en tanto se le permita el acceso para el cumplimiento de sus funciones.

**ARTÍCULO 326.-** Para la realización de toda inspección o revisión, el inspector deberá identificarse con credencial o nombramiento expedido por la autoridad competente, y mostrar la orden escrita que haya sido emitida por la Dirección, debidamente fundada y motivada, en la que se señale el personal facultado para realizar la diligencia, el lugar o zona a inspeccionarse, el objeto y alcance de la misma, y el nombre y firma de la autoridad que expide la orden.

**ARTÍCULO 327.-** Independientemente de lo señalado en el artículo anterior, la Dirección podrá facultar a inspectores para realizar visitas de inspección o revisión a todas las obras en proceso, desuso o en demolición que se encuentren en alguna zona determinada, sin necesidad de ser específico en la ubicación exacta de cada una de ellas, a efecto de que realicen inspecciones de rutina para asegurar el cumplimiento de este reglamento.

**ARTÍCULO 328.-** El inspector podrá requerir la exhibición de documentos relativos a la edificación o instalación, expedir citatorios y realizar las notificaciones para que el propietario o responsable acuda a la Dirección a acreditar el cumplimiento de este



Reglamento, y en el caso que señala el último párrafo del artículo 325 anterior, suspender precautoriamente la obra de que se trate.

**ARTÍCULO 329.-** El propietario, encargado o representante legal del lugar objeto de la inspección, están obligados a permitir el acceso y otorgar las facilidades al personal de la Dirección, para el desarrollo de la diligencia, así como a proporcionar la información y documentación que se le requiera.

**ARTÍCULO 330.-** El inspector levantará acta circunstanciada en que se harán constar los hechos u omisiones observados en el desarrollo de la inspección, dándosele intervención a la persona con la que se entienda la diligencia para que exponga lo que a su derecho convenga, lo que también se asentará en el acta correspondiente.

El acta deberá ser firmada por el inspector, la persona con quien se entienda la diligencia y, en su caso, los testigos que quisiera señalar éste último.

En caso de que la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se negare a firmar el acta, esto se hará constar en la misma sin que ello afecte su validez.

Al término de la diligencia se hará entrega de copia del acta a la persona con la que se haya entendido, asentándose tal circunstancia en el cuerpo de la misma.

**ARTÍCULO 331.-** El propietario o representante legal del establecimiento, obra o actividad inspeccionada, podrá manifestar por escrito lo que a su derecho convenga y ofrecer las pruebas que considere convenientes ante la Dirección, en un plazo de cinco días hábiles posteriores a la inspección, vencido dicho término, se tendrá por precluído su derecho para hacerlo con posterioridad y se procederá dentro de los veinte días siguientes a dictar la resolución administrativa correspondiente.

**ARTÍCULO 332.-** La resolución administrativa a que se refiere la fracción anterior, será notificada al propietario o representante legal del establecimiento, obra o actividad en forma personal, en el domicilio que hubiese señalado para efectos de notificación en su solicitud de licencia de construcción o, en su defecto, en el domicilio de la obra.

**ARTÍCULO 333.-** En su contenido la resolución administrativa precisará, en su caso, los hechos constitutivos de infracción, las sanciones impuestas por tal concepto en los términos de este Reglamento y se señalarán o adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, otorgando un plazo al infractor para satisfacerlas.



**ARTÍCULO 334.-** La Dirección podrá ordenar visitas para inspeccionar el cumplimiento de un requerimiento anterior, y cuando del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas, la autoridad competente podrá imponer las sanciones que procedan por reincidencia conforme a las disposiciones establecidas en este Reglamento.

**ARTÍCULO 335.-** Los inspectores podrán llevar a cabo visitas de verificación para determinar si el infractor está implementando las medidas técnicas que se le hayan impuesto y el grado de avance de las mismas.

**ARTÍCULO 336.-** Para la notificación de resoluciones en los domicilios en que se estén llevando a cabo obras de edificación y cuando no se cuente con otro domicilio para realizar las notificaciones, el notificador solicitará entender la diligencia con el propietario o representante legal, y en caso de no encontrarse dejará citatorio para que se presente al siguiente día hábil a una hora determinada.

Si al término señalado no se encontrara el propietario o representante legal, la notificación se hará a la persona que se encuentre en el domicilio. En caso de que no se encontrara a nadie en el domicilio, la diligencia se practicará con el vecino más cercano.

En los casos en que el citatorio y/o la notificación se hagan con un vecino, o no se encuentre vecino a quien notificar, se asentará razón de ésto en el acta correspondiente, dejándose copia del acta pegada en lugar visible de la obra, e informando del lugar en que se dejó la resolución, pudiendo también pasar a recoger copia de la misma en las oficinas de la Dirección.

**ARTÍCULO 337.-** Para la práctica de visitas y notificaciones, serán horas hábiles de las ocho hasta las diecisiete horas de lunes a viernes.

La Dirección podrá habilitar días y horas cuando la diligencia no pudiera realizarse a otra hora, o hubiese causa urgente que lo exija, debiendo expresarse en la orden de visita las razones para la habilitación así como las diligencias que hayan de practicarse.

**ARTÍCULO 338.-** Cuando se detecte en flagrancia a cualquier persona realizando un acto, hecho u omisión que implique invasión o daños a la vía pública o contravenga cualquier disposición de este Reglamento, los inspectores autorizados por la Dirección estarán facultados para realizar las diligencias tendientes a solucionar, controlar y evitar tal invasión, daño o contravención de forma inmediata.



**ARTÍCULO 339.-** En caso de ser necesario, La Dirección o el inspector podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, verificación o en su caso retención cuando en el lugar, objeto de la diligencia, alguna persona se oponga u obtaculice la práctica de la misma, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

**ARTÍCULO 340.** FE PÚBLICA. En lo relativo a inspección, citatorios, requerimientos, notificaciones, verificaciones, vigilancia o suspensión de obra, los inspectores están investidos de fe pública.

**ARTÍCULO 341.** SANCIONES. La Dirección elaborará y notificará al Responsable Propietario y/o Responsable Director de Proyecto y/o Responsable Director de Obra y/o Corresponsable, Resolución Administrativa de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Procedimiento Administrativo Municipal, indicando las medidas y sanciones por incumplimiento a la Ley y/o Reglamento incluyendo sus Normas Técnicas Complementarias, que pueden resultar en una o varias de las sanciones siguientes:

**I.** Suspensión de Obra;

**II.** Clausura de Obra;

**III.** Cancelación de Licencia de Construcción;

**IV.** Multa;

**V.** Suspensión del registro de Responsable Director de Proyecto, Responsable Director de Obra, o Corresponsable;

**VI.** Cancelación del registro de Responsable Director de Obra, Responsable Director de Proyecto, o Corresponsable;

**VII.** Demolición;

**VIII.** Sanciones a funcionarios.

Para fijar la sanción, la Dirección deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción, las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.



La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades motivo de la infracción, y las sanciones podrán ser impuestas conjunta o separadamente, a los responsables. Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la Dirección en los casos previstos en este Reglamento.

**ARTÍCULO 342.- SUSPENSIÓN DE LA OBRA.** La Dirección procederá a ordenar la suspensión de la obra, señalando el plazo en que la infracción cometida deba ser subsanada, por cualquiera de los siguientes motivos:

- I. Por ejecutar una obra o parte de ella sin la Licencia correspondiente;
- II. Por incurrir en falsedad en los datos consignados en la solicitud de Licencia, que de otra manera no hubiera sido concedida;
- III. Por omitir en la solicitud de Licencia la declaración de que el inmueble está sujeto a las disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos o históricos;
- IV. Por ejecutar una obra modificando el proyecto, las especificaciones o los procedimientos aprobados;
- V. Por ejecutar una obra sin Responsable Director de Obra para los casos en los que se requiere este;
- VI. Por carecer de Bitácora de obra en los casos que se requiera o por omitir en ella, los datos requeridos por este Reglamento;
- VII. Por no tomar las precauciones o no hacer las instalaciones necesarias para proteger la vida de las personas o los bienes públicos o privados;
- VIII. Por reincidir en incumplimiento de un requerimiento técnico o administrativo de la Dirección;
- IX. Por impedir u obstaculizar al personal de la Dirección en el cumplimiento de sus funciones;
- X. Por usar u ocupar la obra o parte de ella sin haber sido autorizada;
- XI. Por infracciones al Reglamento no comprendidas en éste Artículo.



**ARTÍCULO 343.- CLAUSURA DE LA OBRA.** La Dirección procederá a ordenar la clausura de la obra cuando habiendo obtenido su permiso de ocupación, se use total o parcialmente para otro uso diferente del autorizado.

**ARTÍCULO 344.- CANCELACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Si en el plazo señalado en la orden de suspensión, no se corrigen las causas que dieron lugar a ésta, la Dirección cancelará la Licencia de Construcción, de lo cual se notificará al Responsable Propietario por los medios conducentes.

**ARTÍCULO 345.- MULTAS.** La Dirección, en los términos de este Reglamento, podrá sancionar con multas a los Responsables Propietarios, a los Responsables Directores de Proyecto, Responsables Directores de Obra, a los Corresponsables y a quienes resulten responsables de las infracciones realizadas a la Ley y/o Reglamento incluyendo sus Normas Técnicas Complementarias.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la Dirección y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

**ARTÍCULO 346.-** Para fijar las multas que se impongan por infracciones a la Ley y al Reglamento, la Dirección deberá tomar en cuenta para fijarlas, la gravedad de la infracción, las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

**ARTÍCULO 347.-** Se sancionará al Responsable Propietario, Responsable Director de Obra o al Corresponsable, con multa de:

I. 5 a 250 veces el salario mínimo vigente en el Estado de Baja California cuando se obstaculicen las funciones de los Inspectores;

II. 5 a 250 veces el salario mínimo vigente en el Estado de Baja California cuando viole las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios;

III. 5 a 250 veces el salario mínimo vigente en el Estado de Baja California cuando se Invada o se realicen obras e instalaciones en la vía pública sin contar con la autorización de la Dirección;

IV. 5 a 25 veces el salario mínimo vigente en el Estado de Baja California cuando no de aviso de terminación de obra en el plazo fijado para el efecto;



**V.** 5 a 250 veces el salario mínimo vigente en el Estado de Baja California cuando se realicen construcciones sin ajustarse a los planos aprobados.

**VI.** 50 a 250 veces el salario mínimo vigente en el Estado de Baja California, cuando se habilite ventana, hueco o balcón con una distancia menor a un metro de la colindancia;

**VII.** 50 a 250 veces el salario mínimo vigente en el Estado de Baja California, cuando se construya techumbre y/o se habilite desagüe con pendiente hacia colindancia y que afecte con humedad directa o indirectamente a bienes o propiedad del vecino colindante.

**ARTÍCULO 348.-** Se sancionará al Responsable Propietario, Responsable Director de Obra o al Corresponsable, con multa de:

**I.** 25 a 500 veces el salario mínimo diario vigente en el Estado de Baja California cuando no respete las previsiones contra incendio;

**II.** 25 a 500 veces el salario mínimo diario vigente en el Estado de Baja California cuando den datos falsos o se haga uso intencional de documentos falsos o alterados para la obtención de licencias de construcción, o durante la ejecución y uso de la edificación.

**ARTÍCULO 349.-** Se sancionará al Responsable Propietario, Responsable Director de Obra o al Corresponsable, con multa que podrá ser hasta del ocho por ciento (8%) del valor del inmueble cuando:

**I.** Realice obras sin la Licencia de Construcción respectiva, excepto en los casos a que se refiere el Artículo 315 de este Reglamento. El monto de las multas se determinará en función del avance de obra debiendo ser en todos los casos mayor o igual a 10 salarios mínimos diarios vigentes en el Estado de Baja California (SMD), según la tabla siguiente:

TABULADOR DE MULTAS		
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	OTROS USOS
CONCEPTO	MONTO	MONTO
<b>OBRA SIN LICENCIA HASTA</b>		
EXCAVACIONES (m <sup>2</sup> de área en el predio)	0.15 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA	0.30 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA



CIMENTACION (m <sup>2</sup> de área en el predio)	0.30 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA	0.60 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA
PISOS (m <sup>2</sup> de área en el predio)	0.45 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA	0.90 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA
CASTILLOS / COLUMNAS / ESTRUCTURA METALICA (m <sup>2</sup> de área en el predio)	0.60 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA	1.20 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA
MUROS (m <sup>2</sup> de área en el predio)	0.75 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA	1.50 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA
CUBIERTA/ENTREPISO (m <sup>2</sup> de área cubierta)	0.90 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA	1.80 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA
ACABADOS (m <sup>2</sup> de área cubierta)	1.05 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA	2.10 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA

II. Viole las disposiciones de suspensión.

III. En cualquier caso de reincidencia;

IV. Por incumplimiento del Reglamento en los siguientes casos:

INCUMPLIMIENTOS	HABITACIONAL UNIFAMILIAR MONTO	OTROS USOS MONTO
POR HACER CASO OMISO A CITATORIO O REQUERIMIENTO	HASTA 10 SMD	HASTA 20 SMD
OCUPACIÓN DE OBRA SIN AUTORIZACIÓN	0.10 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE	1 VEZ LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA



	LICENCIA	
FALTA DE PRÓRROGA	0.25 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA	0.25 VECES LOS DERECHOS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA

**ARTÍCULO 350.-** Al Responsable Director de Proyecto, Responsable Director de Obra o Corresponsable, en su caso se les impondrá multa de 25 a 500 veces el salario mínimo diario vigente en el Estado de Baja California por:

- I. No cumplir con las obligaciones de la Ley y lo estipulado en este Reglamento;
- II. No acatar las disposiciones de la Dirección relativas a la construcción.

**ARTÍCULO 351.-** SUSPENSIÓN DEL REGISTRO DE RESPONSABLE. La Dirección suspenderá registro a un Responsable Director de Proyecto, Responsable Director de Obra o Corresponsable por un período de seis meses, en los casos siguientes:

- I. Cuando dolosamente presente documentos falsificados o información equivocada en la solicitud de Licencia o en sus anexos;
- II. Cuando no haya cumplido con las instrucciones, requerimientos o sanciones que le hayan sido impuestas por la Dirección;
- III. Cuando no hubiera cumplido sus obligaciones en los casos en que haya dado su responsiva.

**ARTÍCULO 352.-** CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE RESPONSABLE. En casos extremos la Dirección podrá cancelar el registro por tiempo indefinido, sin perjuicio de que el Responsable Director de Proyecto, el Responsable Director de Obra o Corresponsable subsane las irregularidades en que haya incurrido, según lo siguiente:

- I. Cuando haya obtenido su registro ante la Dirección proporcionando datos falsos;
- II. Cuando el Responsable reincida en cualquiera de los motivos que causan suspensión del registro;
- III. Cuando transcurrido el término de la suspensión del registro, no se hayan resuelto las causas que dieron origen a esta;



**IV.** Por carencia de cualquiera de los requisitos para registro señalados en este Reglamento;

**V.** Cuando se haga caso omiso de las instrucciones giradas por la Dirección;

**VI.** En cualquier caso de infracción grave a la Ley y/o este Reglamento, tal como:

- a. Ruptura de sellos de suspensión de obra;
- b. Desacato de suspensión de obra, construyendo en horas inhábiles a fin de evadir la inspección;
- c. Accidente fatal por falta de elementos de seguridad en la obra.

**ARTÍCULO 353.-** La Dirección podrá ordenar la demolición parcial o total de obras e instalaciones, cuando éstas no cumplan con los lineamientos establecidos en el presente Reglamento y/o en los casos siguientes:

**I.** Afectar con edificación la vía pública sin autorización alguna;

**II.** No cumplir con las especificaciones técnicas de este Reglamento;

**III.** Construir sin ajustarse a los planos aprobados;

**IV.** Utilizar materiales que no reúnan las normas de calidad;

**V.** Que la edificación haya sido afectada y no cumpla con las normas de calidad y seguridad;

**VI.** Cuando la edificación carezca de licencia y no cuente con las normas de calidad o seguridad que permitan su regularización;

**VII.** Por no cumplir con las restricciones establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y/o Parciales.

**ARTÍCULO 354.-** RECURSO DE REVOCACIÓN. Contra Dictámenes, Opiniones Técnicas o resoluciones dictadas por la aplicación de la Ley y/o Reglamento procederá Recurso de Revocación, el cual deberá ser presentado por escrito en el término de quince días hábiles a la fecha de su notificación, ante el Titular de la Dirección.



El escrito en el que se interponga el recurso no tendrá mayor formalidad y solo contendrá los datos necesarios para identificar al Actor y el acto que se impugna, así mismo, deberá acompañarse de las pruebas documentales y periciales que se estimen convenientes.

Al admitirse el recurso, se suspenderá la ejecución de la resolución administrativa o acto de autoridad.

Admitido el recurso, se señalará el día y hora para la celebración de una audiencia en la que se desahogarán las pruebas levantándose al término de la misma acta suscrita por los que hayan intervenido.

Una vez realizada la audiencia, la Dirección dictará resolución debidamente motivada y fundada dentro de los 30 días hábiles siguientes, notificando por escrito y en forma personal al o los Recurrentes de dicha resolución.

Contra la resolución que se dicte, no procederá recurso administrativo alguno.

**ARTÍCULO 355.-** Los hechos con los cuales los visitados no se inconformen dentro del plazo señalado o haciéndolo, no los hubieren desvirtuado con las pruebas a que se refiere el Artículo 360 anterior, se tendrán por consentidos.

Lo anterior, sin perjuicio de que la Dirección, cuando proceda, imponga las medidas de seguridad que se requieran conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

**ARTÍCULO 356.- SANCIONES A FUNCIONARIOS.** De conformidad a lo establecido en la Ley, cuando los Funcionarios y Empleados Municipales otorguen Licencias de Construcción, contraviniendo a lo solicitado en el Reglamento, dependiendo de la gravedad de la infracción, se le sancionará desde amonestación hasta suspensión de su cargo durante 30 días sin goce de sueldo y en caso de reincidencia se le separará de su puesto, esto sin perjuicio de las responsabilidades de tipo civil o penal en que incurran y de las sanciones previstas en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California o las impuestas por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 357. -EJECUCIÓN DE TRABAJOS, USO DE LA FUERZA PÚBLICA POR LA AUTORIDAD.** De conformidad a lo establecido en la Ley, si el Responsable Propietario, poseedor u obligado no cumple con las disposiciones dictadas por la Dirección, ésta podrá hacerlas cumplir con personal propio o contratado para ese efecto. Los gastos realizados por ese motivo serán con cargo al Responsable Propietario, poseedor u obligado. En caso de necesidad, la Dirección podrá hacerlo exigible por medio del procedimiento



administrativo de ejecución que establece el Código Fiscal del Estado y solicitar el auxilio de la fuerza pública para hacer efectivas sus determinaciones.

#### **TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.-** Conforme a lo establecido en la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California publicada el 24 de Junio de 1994 se elabora el presente Reglamento para su aplicación en el Municipio de Ensenada, y se deja sin efecto legal alguno, el aprobado por Acuerdo de Cabildo de fecha 09 de noviembre de 2004.

**SEGUNDO.-** Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**TERCERO.-** Las construcciones que se encuentren en proceso a la fecha de que inicie su vigencia el presente Reglamento, se ejecutarán y se concluirán en los términos de la Licencia que les haya sido concedida.

**CUARTO.-** Las nuevas solicitudes de Licencias, deberán sujetarse a los términos del presente Reglamento.

**QUINTO.-** Las construcciones que no cuenten con la Licencia de Construcción en los términos del presente Reglamento tendrán 6 meses para regularizar y registrar la misma.

Las solicitudes en proceso y que hayan sido admitidas antes de la publicación del presente reglamento proseguirán su trámite y conclusión de conformidad a las disposiciones del reglamento de la Ley de Edificaciones publicado en el Periódico Oficial del Estado el 10 de junio de 1976.

**SEXTO.-** La acreditación a que hacen referencia los Artículos 310 Fracción II y 311 Fracción II del presente Reglamento, será exigible 60 días después de la publicación del Reglamento en el Periódico Oficial, a los profesionistas que soliciten su registro nuevo y en lo sucesivo su revalidación.

Los responsables Proyectistas y/o Directores de Obra que se encuentren registrados ante la Dirección hasta antes de la entrada en vigor del presente reglamento, continuarán registrados con el número consecutivo correspondiente, considerándose en lo sucesivo como Responsable Director de Proyecto y/o Responsable Director de Obra, respectivamente, de conformidad al término establecido en la Ley.



**SÉPTIMO.-** Hasta en tanto el Municipio de Ensenada emita las disposiciones que regulen los requisitos estructurales de las edificaciones e instalaciones, se aplicará supletoriamente el apartado correspondiente a los Requisitos Estructurales contenidos en el Reglamento de la Ley de Edificaciones, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 10 de junio de 1976, reformado y adicionado por Decreto publicado en el Periódico Oficial No. 21 de fecha 30 de junio de 1992.

**OCTAVO.-** Las Normas Oficiales Mexicanas indicadas en los artículos de este Reglamento serán de observancia obligatoria hasta que se elaboren y publiquen las correspondientes Normas Técnicas Complementarias.

**NOVENO.-** Las Normas Técnicas Complementarias del presente Reglamento deberán elaborarse en un plazo de seis meses a partir de la publicación del mismo.

Dado en la Sala de Cabildo del Ayuntamiento en la Ciudad de Ensenada Baja California, a los tres días del mes de octubre de 2007.

C. QUIM. CESAR MANCILLAS AMADOR  
PRESIDENTE MUNICIPAL  
DEL H. XVIII AYUNTAMIENTO DE ENSENADA

C. LIC. JULIO CESAR ARENAS RUIZ  
SECRETARIO FEDATARIO

Acuerdo de Cabildo por el que se reforman los artículos 74, 75, 76, 103, 109, 110, 189, 230, 276, y 277 de Fecha 22 de Septiembre del año 2008, publicado en el Periódico Oficial No. 53, de fecha 24 de Octubre de 2008, sección primera Tomo CXV, expedido por el H. XIX Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Lic. Pablo Alejandro López Núñez, Diciembre 2007 Octubre 2008.

## **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO TRANSITORIO PRIMERO.-** Las reformas a los artículos 74, 75 y 76 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C., entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

**ARTÍCULO TRANSITORIO SEGUNDO.-** Las reformas a los artículos 103, 109, 110, 189, 230, 276 y 277 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C.,



entrarán en vigor a los seis meses de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

**ARTÍCULO TRANSITORIO TERCERO.-** El Gobierno Municipal realizará, dentro de los seis meses siguientes a la publicación de la presente reforma, las gestiones que resulten necesarias para lograr convenios con las autoridades en materia de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, especiales y estructurales, a efecto de que se otorguen facilidades en la realización de los trámites correspondientes, se simplifiquen y se minimicen los costos.

**ARTÍCULO TRANSITORIO CUARTO.-** La Secretaría de Administración Urbana en coordinación con el Comité de Desarrollo Urbano, Desarrolladores de la vivienda y la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología de Cabildo, presenten al Ayuntamiento una propuesta de política municipal de vivienda, que impulse en el transcurso de un año a partir de la fecha, estrategias y soluciones que mejoren la vivienda de mayores dimensiones a través de apoyo del Gobierno del Estado y Gobierno Municipal con reserva territorial, impuestos, terrenos urbanizados, entre otros.

Dado en la Sala de Cabildo del Ayuntamiento en la Ciudad de Ensenada Baja California, a los veintidós días del mes de septiembre de 2008.

C. LIC. PABLO ALEJO LOPEZ NUÑEZ  
PRESIDENTE MUNICIPAL  
DEL H. XIX AYUNTAMIENTO DE ENSENADA

C. P. MARIO ALBERTO GARCIA SALAIZA  
SECRETARIO FEDATARIO  
DEL H. XIX AYUNTAMIENTO DE ENSENADA

### **TRANSITORIO**

**UNICO.-** Siendo aprobada la presente reforma, incorpórese al libro de actas y publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California, para efectos de iniciar la vigencia al día siguiente de su publicación en todo el territorio del Municipio de Ensenada.

Acuerdo de Cabildo por el que se reforman los artículos 3, 5 fracción IX, 9 fracciones I, II y III, 11 y 36 del Reglamento de la Ley de Edificaciones y de Fecha 26 de Noviembre del año 2015, publicado en el Periódico Oficial No. 4, de fecha 23 de Enero de 2015, Tomo CXXII, expedido por el H. XXI Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Maestro. Gilberto Antonio Hirata Chico, Diciembre 2013 – Enero 2015.



Acuerdo del XXII Ayuntamiento de Ensenada, tomado en Sesión Extraordinaria de Extrema Urgencia de Cabildo celebrada en fecha 25 de septiembre del 2017, por medio del cual se reforman los artículos 2, 3, 9 Fracción I, II, III Y IV, 11, 276 Y 303, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 45, Tomo CXXIV de fecha 06 de octubre del 2017, siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019.

### **ARTÍCULO TRANSITORIO**

**ÚNICO.-** La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California y/o en la Gaceta Municipal.

Acuerdo del XXII Ayuntamiento de Ensenada, tomado en Sesión Extraordinaria de Extrema Urgencia de Cabildo celebrada en fecha 23 de julio del 2019, por medio del cual se reforma diversos artículos, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 33, Tomo CXXVI de fecha 02 de agosto del 2019, siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019.

### **ARTÍCULO TRANSITORIO**

**ÚNICO.** - La presente reforma entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California y/o en la Gaceta Municipal.

Acuerdo del XXII Ayuntamiento de Ensenada, tomado en Sesión Extraordinaria de Extrema Urgencia de Cabildo celebrada en fecha 27 de septiembre del 2019, por medio del cual se reforma el artículo 21 y adición de los artículos 251 bis y 251 ter, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 46, Tomo CXXVI de fecha 18 de octubre del 2019, siendo Presidente Municipal, el Licenciado, Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019.

### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** - La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

**SEGUNDO.-** Los establecimientos industriales aquí señalados, que se encuentren debidamente autorizados e instalados previo a la entrada en vigor del presente Punto de



Acuerdo, contarán con 360 días naturales a partir de la publicación del presente ordenamiento para instalar incineradores de olores, u otros aparatos tecnológicos modernos que garanticen las mínimas molestias por olores a la ciudadanía.

En caso de que así lo requieran podrán solicitar por escrito prorroga a la Dirección para contar con 360 días naturales adicionales para la instalación de dicha tecnología.

Una vez transcurridos los plazos señalados deberán de remitir los documentos técnicos correspondientes y acogerse a los lineamientos de la Dirección, la cual deberá de realizar las inspecciones correspondientes.

Acuerdo del XXII Ayuntamiento de Ensenada, tomado en Sesión Extraordinaria de Extrema Urgencia de Cabildo celebrada en fecha 27 de septiembre del 2019, por medio del cual se adiciona el artículo 22 BIS, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 46, Tomo CXXVI de fecha 18 de octubre del 2019, siendo Presidente Municipal, el Licenciado, Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019.

### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**ÚNICO.** - La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Acuerdos del XXIII Ayuntamiento de Ensenada, tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 01 de julio del 2020, por medio del cual se reforman los artículos 78, 300 y 312, publicados en el Periódico Oficial del Estado No. 48, de fecha 07 de Agosto de 2020, Tomo CXXVII, expedido por el H. XXIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 - Septiembre 2021.

### **ARTÍCULO TRANSITORIO**

**ÚNICO.-** La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Acuerdo del XXIII Ayuntamiento de Ensenada, tomado en Sesión Extraordinaria de Extrema Urgencia de Cabildo celebrada en fecha 06 de Marzo del 2021, por medio del cual



se reforman los artículos 32, 33, 76, 108, 148 y 152, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 18 Tomo CXXVIII de fecha 19 de marzo del 2021, siendo Presidente Municipal, el Licenciado Armando Ayala Robles, octubre 2019 – septiembre 2021.

### **ARTÍCULO TRANSITORIO**

**ÚNICO.-** La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.