

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

**Publicado en el Periódico Oficial No. 21, sección I,  
del 5 de mayo de 2015, Tomo CXXII**

### **TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO I ALCANCES Y NATURALEZA**

**ARTICULO 1.** El presente Reglamento establece las disposiciones para autorizar, controlar y vigilar las acciones de edificación en el ámbito municipal, de conformidad con las facultades derivadas de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y sus Normas.

Las disposiciones de este Reglamento, así como las resoluciones adoptadas por las autoridades competentes son de orden público e interés general.

**ARTICULO 2.** El presente Reglamento tiene por objeto:

- I. Normar la construcción, reparación, restauración, reconstrucción, remodelación, ampliación, mantenimiento y demolición de edificaciones e instalaciones públicas o privadas, para asegurar las condiciones mínimas de seguridad, higiene, funcionamiento, acondicionamiento ambiental e integración al contexto urbano, vigilando a su vez el cuidado del patrimonio histórico cultural e impacto ambiental;  
Respetando en todo momento en las edificaciones públicas o privadas e instalaciones, el diseño universal para que todas las personas con o sin discapacidad, tengan acceso y movilidad en su interior, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado, teniendo en cuenta el empleo de elementos de asistencia particulares de cada discapacidad.
- II. Establecer las condiciones generales por las que habrán de regirse las obras de edificación con el objeto de minimizar las molestias, riesgos y daños que se pudiesen ocasionar durante la ejecución;

- III. Establecer las medidas de seguridad y sanciones, en materia de acciones de edificación;
- IV. Establecer las condiciones y especificaciones técnicas de diseño para la elaboración de proyectos y ejecución de obras de edificación y para la adecuación de las existentes, con el fin de hacerlas accesibles a las personas con discapacidad y adultos mayores.
- V. Establecer los procedimientos para la obtención de licencias y ocupación de las edificaciones;
- VI. Establecer la responsabilidad de los Propietarios, Directores de Obra, Directores de Proyectos y Corresponsables y las relaciones profesionales entre ellos durante la ejecución del proyecto y el proceso de la edificación, y
- VII. Establecer los requisitos para obtener el registro de Responsable Director de Obra, de Proyecto o Corresponsables.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 3.** Las medidas de seguridad de la edificación se harán extensivas al entorno de las obras y a las áreas de influencia, por la aplicación de maquinaria, vehículos y medios técnicos, necesarios para la ejecución de las mismas.

**ARTICULO 4.** Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por:

- I. **Acción de edificación:** La construcción, la ampliación, la remodelación, la remoción, la instalación o la demolición de cualquier edificación o instalaciones en la vía pública, en predios de propiedad pública o privada y en general el proceso mediante el cual se obtienen espacios de diversos géneros, ya sean temporales o permanentes, incluyendo aspectos urbanísticos;
- II. **Ayuntamiento:** Es el órgano de gobierno del Municipio compuesto por el Presidente Municipal, el Síndico Procurador y los Regidores;
- III. **Cajones:** Es la superficie que ocupa un vehículo estacionado con amplitud suficiente para abordar o descender de él;
- IV. **Constancia de certificación de práctica y experiencia profesional:** Documento que avala y certifica, la práctica y experiencia profesional, en los términos que establece la normatividad vigente en el Estado y Municipio y los Tratados Internacionales;
- V. **Corresponsable:** Persona física o moral que apoya técnicamente a la persona responsable director (a) de proyecto y de obra en la materia de su competencia, en lo relativo a estudios y proyectos estructural, arquitectónico, urbano, geofísica, geológico, de mecánica de suelos, supervisión de obra y de instalaciones, que tiene los conocimientos de la profesión, ciencia, técnica o especialidad, necesarios para ser considerado responsable del estudio ,

- proyecto y la ejecución de las acciones de edificación de su especialidad, a que se refiere este Reglamento;
- VI. **Demolición:** Es la destrucción parcial o total de edificaciones o instalaciones ordenadas por la autoridad, por alguno de sus supuestos previstos por este ordenamiento.
- VII. **Densidad de edificación:** Conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior que debe reunir la edificación en un lote determinado para un uso permitido;
- VIII. **Departamento de Administración Urbana y Protección al Ambiente:** Unidad Administrativa de la Dirección ubicada en las Delegaciones Municipales;
- IX. **Dirección:** Dirección de Administración Urbana, autoridad en la materia;
- X. **DOIUM.-** Dirección de Obras de Infraestructura Urbana Municipal;
- XI. **DSPM.-** Dirección de Servicios Públicos Municipales;
- XII. **Entorno Urbano:** Conjunto de elementos que conforman una zona o ciudad y se relacionan entre sí;
- XIII. **Instalación:** Conjunto de equipos, estructuras, aparatos, cables, ductos, tubos o instrumentos que tengan por objeto medir, emitir, transportar, conducir, coleccionar líquidos o gases, electricidad, ondas, señales, y otros de forma temporal o permanente clasificados como infraestructura;
- XIV. **Inspector:** Profesionista facultado y designado por la autoridad, para efectos de vigilar el cumplimiento de este Reglamento, tanto en lo que concierne a revisión de proyectos como a la ejecución de estos en las acciones de edificación e instalaciones que se realicen en el ámbito municipal.
- XV. **Laboratorios de Control de Calidad:** Aquellas entidades capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad de los materiales utilizados para la construcción;
- XVI. **Ley:** Ley de Edificaciones del Estado de Baja California;
- XVII. **Licencia:** Documento oficial expedido por la Dirección, los Departamentos de Control Urbano, para llevar a cabo la acción de edificación;
- XVIII. **Medidas de Seguridad:** Son aquellas medidas técnicas indispensables para proteger la vida, la integridad física de los trabajadores y la de terceros;
- XIX. **Mobiliario Urbano:** Elementos urbanos complementarios, ya sean fijos, permanentes, móviles o temporales, ubicados en vía pública o en espacios públicos, que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento urbano reforzando la imagen de la ciudad;
- XX. **Moratoria:** Acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal suspende de forma temporal la autorización de licencias para acciones de

- edificación, de restauración, de ocupación y regularización, el área de aplicación, plazo y fundamentación de dicha suspensión la definirá el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California;
- XXI. **Municipio:** El Municipio de Tijuana, Baja California;
- XXII. **Normas de Edificaciones:** Las que establecen los procedimientos, especificaciones, parámetros y límites permisibles, que complementan al presente Reglamento;
- XXIII. **Plan:** El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
- XXIV. **Programa:** El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, Baja California;
- XXV. **Programas:** Los que se deriven del Programa;
- XXVI. **Prototipo:** Estilo arquitectónico de vivienda para construcción en serie;
- XXVII. **Responsable Propietario o Poseedor:** Persona física o moral que demuestra en forma indubitable esa calidad, en términos del Código Civil del Estado, que puede gozar o disponer del inmueble objeto de la licencia, con las limitaciones y modalidades que fijen las Leyes;
- XXVIII. **Reglamento:** Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana, Baja California;
- XXIX. **Responsable Director de Obra:** Persona con título de ingeniero civil o ingeniera civil, ingeniero arquitecto o ingeniera arquitecta o arquitecto o arquitecta, con los conocimientos de la profesión, ciencia, técnica o especialidad, necesarios para ser considerado responsable de la ejecución de las acciones de edificación para las que otorgue su responsiva;
- XXX. **Responsable Director de Proyectos:** Persona con título de ingeniero civil o ingeniera civil, ingeniero arquitecto o ingeniera arquitecta o arquitecto o arquitecta, que tiene los conocimientos de la profesión, ciencia, técnica o especialidad, necesarios para ser considerados responsables de la elaboración de los proyectos constructivos de las acciones de edificación, para las que otorgue su responsiva;
- XXXI. **Secretaría:** Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología;
- XXXII. **Servidumbre frontal:** Es la superficie libre de construcción que debe dejarse al frente de cada lote de vivienda medida a partir del alineamiento oficial para alojar las instalaciones de registro, y servicios, el área ajardinada o susceptible de afectación para ampliación de la vía pública y el espacio mínimo para el almacenamiento de vehículos;
- XXXIII. **Servidumbre lateral:** Es la superficie libre de construcción que debe dejarse lateral o posterior de cada lote medida a partir de los límites del predio hasta la edificación, para alojar las instalaciones de registro y servicios, el área ajardinada, superficie para garantizar la ventilación y el asoleamiento;

- XXXIV. **SIDUE:** Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado;
- XXXV. **Usos:** Los fines particulares a que podrán destinarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;
- XXXVI. **Unidad de verificación:** la persona física o moral que realiza actos de verificación
- XXXVII. **Verificación:** la constatación ocular o comprobación mediante muestreo, medición, pruebas de laboratorio, o examen de documentos que se realizan para evaluar la conformidad de las Normas Oficiales Mexicanas en un momento determinado.
- XXXVIII. **NOM:** Norma Oficial Mexicana.
- XXXIX. **Normas:** Norma Oficial Mexicana, Normas Técnicas y todas las aplicables en la materia.
- XL. **Unidad de Medida y Actualización.-** la que se encuentre determinada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, en base al Decreto del 27 de enero de 2016, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en vigor al día siguiente.
- XLI. **Loft:** Es una vivienda que se caracteriza por contar con pocas divisiones físicas entre sus espacios habitables o por carecer de tales divisiones, generando un espacio integrado que debe cumplir las dimensiones y superficies mínimas de cada uno de los espacios habitables que lo integran;
- XLII. **Certificación de la práctica y experiencia profesional:** Es un proceso de revisión, verificación y análisis de actualización mediante cursos, seminarios, experiencia y desempeño profesional, realizados por el organismo correspondiente para la validación de la práctica y experiencia profesional de Arquitectos e Ingenieros Civiles;
- XLIII. **Organismo Certificador:** Asociaciones de profesionistas de Arquitectos o Ingenieros Civiles con reconocimiento local y nacional, con registro actualizado ante el Departamento de Profesiones del Estado, o ente debidamente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y
- XLIV. **Comisión:** Será la Comisión de Revisión y Actualización del presente reglamento.
- XLV.- **Adultos mayores:** Todas las personas que tengan 60 o más años de edad;
- XLVI.- **Accesibilidad:** La condición de acceso que presta la infraestructura urbanística y edificatoria para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas en condiciones de seguridad;

- XLVII.- **Barreras arquitectónicas:** Son aquellos impedimentos, trabas u obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad de movimiento de personas con discapacidad y adultos mayores;
- XLVIII.- **Diseño Universal:** Es el diseño de productos y entornos que puedan ser utilizados por todas las personas sin necesidad de ser adaptados;
- XLIX.- **Personas con discapacidad:** Son aquellas que tengan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo, que al interactuar con barreras puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad en igualdad de condiciones con los demás;
- L.- **Ruta accesible:** Ruta libre de barreras arquitectónicas que conectan los elementos y ambientes públicos accesibles dentro de una edificación;
- LI.- **Señalización:** Sistema de avisos que permite identificar los elementos y ambientes públicos accesibles dentro de una edificación, para orientación de los usuarios; y,
- LII.- **Señales de acceso:** Símbolos convencionales utilizados para señalar la accesibilidad a edificaciones y ambientes.

[\(Reforma\)](#)

## CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES

**ARTICULO 5.** La vigilancia y aplicación del presente Reglamento corresponde a:

- I. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología;
- II. La Dirección de Administración Urbana;
- III. La Dirección de Protección al Ambiente, y
- IV. Los Departamentos de Administración Urbana y Protección al Ambiente de las Delegaciones Municipales.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 5 Bis.** ATRIBUCIONES DEL EJECUTIVO MUNICIPAL.

Corresponde al Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología:

- I. Crear ambientes y rutas accesibles que permitan el desplazamiento y la atención de las personas con discapacidad, en las mismas condiciones que el público en general y,
- II. Las demás que le otorga el presente reglamento y otras disposiciones en la

materia.

(Adición)

**ARTICULO 6.** Corresponde a la Secretaría:

I. Recibir y analizar solicitudes de Registro de Directores Responsables de Obra, Registro de Directores Responsables de Proyecto y corresponsables.

**ARTICULO 7.** Corresponde a la Dirección:

I. Vigilar que los proyectos, construcciones e instalaciones se realicen conforme a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento y normas correspondientes;

II. Otorgar o negar licencias para acciones de edificación, de restauración, de ocupación y regularización, así como para instalaciones en la vía pública;

III. Inspeccionar y vigilar que toda obra pública o privada; en proceso, terminada o en demolición, así como cualquier instalación cumpla con la Ley, el Reglamento y demás disposiciones de la materia;

IV. Otorgar o negar la constancia de terminación de obra;

V. Ordenar la reubicación, reparación, modificación, demolición parcial o total de obras e instalaciones que violen la Ley, el Reglamento y las demás disposiciones de la materia;

VI. Ejecutar con cargo a los propietarios o poseedores, las obras necesarias que fueran ordenadas por resolución de autoridad en cumplimiento de la Ley y Reglamento, que no fueron ejecutadas durante la vigencia de la licencia;

VII. Disponer las medidas de seguridad y sanciones en relación con las acciones de edificación que causen peligros, molestias o sean insalubres, previstas en el Reglamento, o que lesionen el interés público;

VIII. Llevar el padrón y registro de responsables directores de proyecto, de obra y corresponsables;

IX. Determinar las infracciones a la Ley y el Reglamento e imponer las sanciones correspondientes;

X. Inspeccionar, verificar y emitir dictámenes técnicos relativos a las acciones de edificación y usos;

XI. Formular las Normas de Edificación que deban observarse en la ejecución de obras de edificación en el Municipio, las que serán aprobadas por el Ayuntamiento, y

XII.- Crear ambientes y rutas accesibles que permitan el desplazamiento y la atención de las personas con discapacidad y adultos mayores, en las mismas condiciones que el público en general, y;

XIII.- Las demás que le confiera la Ley, el presente Reglamento y ordenamientos de la materia;

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 7 Bis.** Mesa de Análisis: Se creará una Mesa de Análisis para la revisión y actualización de este reglamento, debiendo hacer llegar sus propuestas a la Secretaría de Gobierno Municipal para su seguimiento respectivo al Cabildo, debiendo integrarse por lo menos de la siguiente manera:

- I. Un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología;
- II. Un representante de la Dirección de Administración Urbana;
- III. El regidor Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos;
- IV. Un representante de cada Colegio de Arquitectos;
- V. Un representante de cada Colegio de Ingenieros Civiles, y
- VI. Un representante de las CMIC, COMICE, AMIC y CANADEVI.

La Mesa de Análisis podrá apoyarse con otras cámaras y colegios de profesionistas especializados en la materia.

La Secretaría será la encargada de convocar la integración de la Mesa de Análisis, por iniciativa propia o a petición de cualquiera de quienes deban integrarse a dicha mesa.

[\(Adición\)](#)

**ARTICULO 8.** El Departamento de Administración Urbana y Protección al Ambiente, informará por escrito a la Dirección, respecto de las acciones de edificación, que se lleven a cabo en la jurisdicción de su competencia.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 9.** La Dirección podrá auxiliarse de profesionistas debidamente certificados, para llevar a cabo labores de asesoría y colaboración, previo convenio en el que se establezcas sus respectivas condiciones.

[\(Reforma\)](#)

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL REGISTRO DE DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA, PROYECTO Y CORRESPONSABLES**



**ARTICULO 10.** La Dirección será la encargada de realizar el Registro de los Directores Responsables de Obra, de Proyecto y corresponsables.

#### **CAPÍTULO IV DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN**

**ARTICULO 11.** La Autoridad expedirá licencia de construcción cuando:

- I. Se cumpla con los requisitos de este Reglamento, con lo establecido en el Capítulo II del Reglamento de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y las demás disposiciones aplicables;
- II. Se cuente con dictamen favorable de uso del suelo, en términos de las leyes y el reglamento de la materia;
- III. Se realicen en áreas urbanas o de reserva territorial, y esté prevista su incorporación o reincorporación municipal, y se le hayan asignado funciones determinadas en la Carta Urbana y en la Matriz de Compatibilidad de zonificación y usos de suelo, en concordancia con el Plan, Programas de Desarrollo Urbano y declaratorias de usos y destinos que de ellos se deriven;
- IV. El interesado acredite mediante carta de autorización expedida por la Asamblea de condóminos, para la acción de edificación en área de uso común, de conformidad con el Reglamento en la materia;
- V. El interesado acredite mediante título de concesión, la ocupación y usufructo de la zona federal;
- VI. Se trate de instalaciones temporales para circos, carpas, exposiciones, espectáculos y casas muestra por plazo de seis meses, y
- VII. Cuando no se contraponga a las disposiciones establecidas en la Ley y el presente Reglamento.

**ARTICULO 12.** No se otorgará licencia de construcción cuando:

- I. El predio se ubique en zonas localizadas fuera de las etapas de crecimiento, establecidas en los Programas y no exista un Programa Parcial o instrumento de ordenamiento de los asentamientos humanos que la regule, en términos de las leyes y el reglamento de la materia;
- II. Por disposición de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, se modifique el alineamiento oficial o el deslinde del predio sobre el que se pretendan realizar una acción de edificación;
- III. Se ubique en la vía pública o bienes de uso común, en contraposición de las disposiciones contenidas en las leyes, este Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia, y
- IV. Se encuentren en una zona donde el Ayuntamiento apruebe a través de una

moratoria la suspensión temporal de la autorización de licencias para acciones de edificación, de restauración, de ocupación y regularización.

**ARTICULO 12 BIS.** No se autorizarán construcciones privadas de uso por el público, que no sean accesibles en todos sus niveles para personas con discapacidad y adultos mayores. [\(Adición\)](#)

## **CAPÍTULO V FACULTADES DE LA AUTORIDAD Y OBLIGACIONES DE LOS RESPONSABLES**

**ARTICULO 13.** Son responsables de la observación y cumplimiento de la ley y el reglamento, todas las personas físicas y morales que intervengan en cualquier etapa del proceso de edificación, de conformidad con lo señalado en la Ley y este Reglamento. [\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 14.** La Dirección en ejercicio de sus facultades y atribuciones deberá:

- I. Proporcionar a los solicitantes los formatos para solicitud del trámite correspondiente;
- II. Asesorar a los solicitantes en el inicio, seguimiento y terminación de los trámites;
- III. Orientar a los solicitantes en el llenado de los formatos de solicitudes;
- IV. Resolver el recurso administrativo que corresponda de acuerdo al reglamento de la materia;
- V. Promover cursos de capacitación, actualización o educación continua con Instituciones Académicas de Nivel Superior, Colegios de Profesionistas Especializados, para el mejor desempeño profesional de los Directores de Proyecto y Directores de Obra;
- VI. Establecer un padrón de los Directores de Proyecto, Directores de Obra, Corresponsables Especialistas; y de los Responsables de los Laboratorios de Control de Calidad;
- VII. Promover el desarrollo de normas técnicas que permitan mejorar los procesos técnicos que intervienen en la edificación, las que deberán ser aprobadas por el Cabildo;
- VIII. Establecer un registro con base al sistema de información, el cual deberá compartir únicamente información pública de acuerdo a los términos de la Ley de Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, en el que se establezca el historial de cada Responsable Director de Obra y Proyecto. El registro deberá contener como mínimo:
  - a. Documentos que fueran exhibidos para el registro y revalidación;

- b. Licencias de Acciones de Edificación, Regularización, Constancias de Terminación de Obras otorgados por el Ayuntamiento desde su registro, y
- c. Sanciones y/o infracciones impuestas por parte del Ayuntamiento al Director de Proyecto u Obra.

**ARTICULO 15.** Son obligaciones del (a) Responsable Propietario (a) o poseedor (a) las siguientes:

- I. Obtener la Licencia de Construcción antes de iniciar los trabajos de cualquier acción de edificación;
- II. Suspender los trabajos de obra cuando por motivos fundados así lo ordene la Dirección;
- III. Dar aviso por escrito a la Dirección de cualquier incumplimiento al presente Reglamento del (la) Responsable Director (a) de Obra, Responsable Director (a) de Proyecto o de los Corresponsables;
- IV. Respetar el uso señalado para la edificación en la licencia;
- V. Responder solidariamente con el Director de Obra, del cumplimiento de la Ley y el Reglamento;
- VI. Conservar en buenas condiciones de seguridad e higiene los inmuebles y sus instalaciones;
- VII. Permitir el libre acceso a los inspectores de la Dirección para realizar la visita de inspección de la obra, y
- VIII. Las demás que determine la Ley, este Reglamento, y disposiciones legales que regulen la materia.

**ARTICULO 16.** Son obligaciones del (la) responsable director (a) de proyectos:

- I. Elaborar el proyecto de acuerdo con las disposiciones que señala este Reglamento, las normas y especificaciones municipales, estatales y federales relativas a la construcción, al Programa y a las declaratorias de uso, destino y reservas vigentes;
- II. Verificar que la edificación se realice de acuerdo al proyecto aprobado por la autoridad y de requerirse una modificación, notificarlo por escrito al propietario y a la autoridad correspondiente;
- III. Informar por escrito a la Autoridad, en caso de que los responsables propietario o director de obra no atiendan sus instrucciones con relación al cumplimiento del presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables, para que la misma determine lo conducente;
- IV. Revalidar anualmente su registro como responsable director de proyectos;
- V. Acreditar anualmente su constancia de certificación de práctica y experiencia profesional, y
- VI. Las demás que determine la Ley, este Reglamento, y disposiciones legales que regulen la materia.

(Reforma)

**ARTICULO 17.** Son obligaciones del (de la) responsable director (a) de obra:

- I. Iniciar las obras hasta contar con la licencia correspondiente;
- II. Dirigir y vigilar la ejecución de los trabajos materia de la autorización, asegurándose de que cumpla con el proyecto autorizado;
- III. Notificar por escrito a la Dirección, cuando el propietario no atienda instrucciones con relación al cumplimiento del presente Reglamento;
- IV. Planear e implementar medidas de seguridad para el personal de la obra y terceras personas durante el proceso constructivo;
- V. Mantener en el sitio de la obra un libro de bitácora foliado y registrado ante la Dirección, en donde se anotarán:
  - a. Nombre y firma del (de la) responsable director (a) de obra;
  - b. El número de licencia de obra y fecha de inicio de cada una de las etapas de la misma, en las cuales el responsable director de obra realizará visitas de inspección siendo como mínimo cimentación, desplante de muros y (o) de elementos estructurales, entresijos, instalaciones y azotea;
  - c. La firma y la fecha de visitas que haga el (la) responsable director (a) de obra;
  - d. Las especificaciones requeridas y control de calidad de los materiales y procedimiento de construcción para fines estructurales y de seguridad;
  - e. Los incidentes que se presenten durante la ejecución de la obra, anotando además las visitas y observaciones de los inspectores urbanos, y
  - f. Las observaciones instrucciones especiales y (o) modificaciones de la edificación por parte de alguno de los responsables o corresponsables;
- VI. Conservar durante el proceso de construcción, copia de los planos y de la licencia correspondiente. Dichos documentos deberán estar en todo momento en el sitio de la obra hasta su terminación;
- VII. Visitar la obra mínimo dos veces por semana, así como, en el inicio y terminación de las etapas de trazo excavación, habilitado de acero, cimentación, desplante de muros y de elementos estructurales, entresijos, cubiertas, instalaciones y demoliciones, debiendo quedar asentado en bitácora de obra;
- VIII. Colocar en lugar visible de la obra el letrero de control de obra;
- IX. Revalidar anualmente su registro como responsable director de obra;
- X. Dar aviso a la autoridad municipal correspondiente sobre la terminación de la construcción;
- XI. Responder de cualquier violación a las disposiciones del presente Reglamento;
- XII. Notificar a la Autoridad, la suspensión temporal de la obra, y
- XIII. Las demás que determine la Ley, este Reglamento, y disposiciones legales que regulen la materia.

(Reforma)

**ARTICULO 18.** Son obligaciones de los Corresponsables:

- I. Acreditar que posee cedula profesional de su especialidad;
- II. Firmar la solicitud de licencia de edificación, estudios y proyectos en los casos que establezca el presente Reglamento;
- III. Realizar el proyecto de acuerdo con las disposiciones que señala la Ley, el Reglamento, las normas técnicas, las Normas Oficiales Mexicanas vigentes y disposiciones en la materia;
- IV. Vigilar en el sitio que las obras de construcción relativas a su especialidad, se apeguen a la licencia autorizada;
- V. Notificar al Responsable Director de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de obra, que pueda afectar la instalación o procedimiento de la misma, asentándose en el libro de bitácora;  
En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo a la autoridad correspondiente;
- VI. Responder de cualquier violación a las normas aplicables y a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad,
- VI. Mantener vigente su registro ante la Dirección, satisfaciendo los requisitos del mismo, y
- VII. Las demás que determine la Ley, este Reglamento, y disposiciones legales que regulen la materia.

**ARTICULO 19.** Son obligaciones de los Responsables de los laboratorios de control de calidad de las edificaciones:

- I. Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad a la Dirección y a la persona responsable Director de Obra;
- II. Presentar a la Dirección copia de la constancia de registro ante la SIDUE con la clave de especialidad correspondiente a la actividad que pretenda desarrollar, y
- III. Acreditar la capacidad instalada suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso a través de la correspondiente acreditación oficial.

Los laboratorios para control de calidad en edificaciones, instalaciones y materiales deben registrarse anualmente ante la Dirección y tener un corresponsable autorizado.

**TÍTULO II**  
**DEL SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN**

## **CAPÍTULO I INTEGRACIÓN AL ENTORNO URBANO**

### **SECCIÓN I Disposiciones Generales**

**ARTICULO 20.** La Dirección sólo autorizará acciones de edificación, en las zonas permitidas en el Plan y Programas de Desarrollo Urbano correspondientes y se encuentre prevista su incorporación o reincorporación municipal, en términos de la Ley, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población Tijuana, Baja California y el Reglamento de Acciones de Urbanización para Municipio de Tijuana, Baja California.

Todas las edificaciones de uso público o privadas, deberán ser accesibles en todos sus niveles para personas con discapacidad y adultos mayores. Además, deberán contener ambientes y rutas accesibles que permitan el desplazamiento y la atención de las personas con discapacidad y adultos mayores, en las mismas condiciones que el público en general, respetando en todo momento el Diseño Universal.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 21.** Los proyectos de acciones de edificación darán cumplimiento a las normas correspondientes y no deberán romper con la unidad y homogeneidad del aspecto visual y de construcción de un sector construido.

### **SECCIÓN II De los Tipos de las Acciones de Edificación**

**ARTICULO 22.** De acuerdo a las actividades propias que desarrolla la población, las edificaciones e instalaciones se clasifican en:

- a. **Habitacional:** La destinada a vivienda como uso predominante o exclusivo, será de tipo:
  - a. Unifamiliar, cuando se ubica una sola vivienda en un lote.
  - b. Multifamiliar, cuando en un mismo lote se puede ubicar de dos o más viviendas
  - c. Mixtas. cuando una vivienda puede complementarse con otros usos de suelo de conformidad al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana B.C.;
- b. **Industrial:** Es aquella que comprende superficies dedicadas

específicamente a actividades que en su mayor parte concentran actividades industriales, previstas para impulsar el desarrollo económico local y regional, incluyendo la industria de la transformación. Integra las superficies que presentan las características para ser reconocidas como tales. En esta se incluye el suelo dedicado a la actividad industrial donde constituyen el uso dominante, así como también en zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vialidades y con capacidad de configurar importantes fachadas urbanas y polígonos específicamente caracterizados para dicha función;

- c. **Comercio y servicios:** Comprende esta denominación el conjunto de suelo urbano dedicado al uso comercial y de servicios así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse en suelo urbanizable programado;
- d. **Equipamiento urbano:** Las zonas donde se concentra el conjunto de instalaciones y/o edificios y espacios de tipo público principalmente en donde se realizan actividades de tipo complementario a la habitación y trabajo.
- e. **Mixta:** Comprende aquellas en las que existe mezcla con actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Por su radio de influencia y nivel de servicio;
- f. **Especial:** Están dedicados alojar infraestructura e instalaciones estratégicas que requieren de una ubicación estratégica debido a las características del servicio que proporcionan;
- g. **Especial de conservación:** Ubicadas en las zonas que por sus características contienen ecosistemas frágiles, de importancia ecológica, o que son considerados áreas de riesgo y de patrimonio cultural y natural o por su importancia en la seguridad alimentaria y en la estructura territorial;
- h. **Turística, clave T:** Dedicadas a alojamientos temporales, vacacionales o recreativos, o bien a casas-habitación de fin de semana o temporada. Pueden estar dentro o fuera del área urbana y se subdividen en las siguientes categorías:
  - 1) **Turístico-urbano, clave TU:** Las comprendidas principalmente al interior del área urbana, que son susceptibles de un aprovechamiento más intenso sin menoscabo de los valores naturales y paisajísticos;
  - 2) **Turístico-costero, clave TE:** Las que se localizan en zonas aledañas a la costa, dentro y fuera del área urbana, y en las que previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, principalmente paisajístico, y
  - 3) **Turístico-campestre, clave TC:** Las que en razón del alto valor de su

medio natural se deben establecer, previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, así como el grado de compatibilidad que se puede obtener para usos de aprovechamiento turístico sin perturbar esos elementos. Pueden localizarse fuera del límite del área urbana y en áreas de conservación.

i. **Actividades primarias:** Las construidas como apoyo a las actividades para el aprovechamiento de los recursos naturales. Se clasifican en:

1) **Actividades extractivas, clave AE:** Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción, y

2) **Agropecuaria, clave AG:** Las dedicadas a actividades relacionadas con el cultivo en el campo, así como a la cría de ganado mayor y menor y a la producción avícola y apícola.

Las disposiciones sobre el proyecto arquitectónico, se integrarán a las especificaciones tipo y especiales contenidos en el Reglamento.

**ARTICULO 23.** De acuerdo al tipo de edificación la corresponsabilidad de las personas físicas y morales que intervienen en el proyecto y obra se clasifican en:

**I. Tipo A:**

- a. Habitacional Unifamiliar;
- b. Microindustria - Establecimientos Menores, Turístico Urbano-Costero-Campestre no mayor a 1000 m<sup>2</sup> de construcción;
- c. Comercio y Servicio de Nivel Vecinal, Barrial, Mixta Nivel Barrial, y
- d. Equipamiento de Nivel Vecinal y Barrial.

**II. Tipo B:**

- e. Habitacional Multifamiliar hasta 4999 m<sup>2</sup> de construcción;
- f. Industrial Bajo Riesgo y Turístico Urbano-Costero-Campestre no menor de 1000 m<sup>2</sup> no mayor a 9999 m<sup>2</sup> de construcción;
- g. Comercio y Servicio de Nivel Distrital, Mixta Nivel Distrital, y
- h. Equipamiento de Nivel Distrital.

**III. Tipo C:**

- a. Desarrollos Habitacionales de más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción;
- b. Industrial de Alto Riesgo y Turístico Urbano-Costero-Campestre de más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción;
- c. Comercio y Servicio de Nivel Central, Mixtas Nivel Central y Regional, y
- d. Usos Especiales, Equipamiento de Nivel Central y Regional.

La participación de corresponsables se dará de la siguiente forma:



corresponsable	Tipo de Construcción		
	A	B	C
Visto bueno de corresponsable en diseño estructural	X	X	X
Visto bueno de corresponsable en Desarrollo Urbano		X	X
Visto bueno de corresponsable en diseño arquitectónico	X	X	X
Visto bueno de corresponsable en instalaciones		X	X
Visto bueno de corresponsable en supervisión de obra		X	X
Visto bueno de corresponsable en geofísica		X	X

Notas:

Excepto en los casos que no se requiere director responsable de obra, señalados en el Artículo 197 de este reglamento.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 24.** Los corresponsables deberán firmar conjuntamente con el Director de Proyecto y Obra los planos del proyecto ejecutivo, en los casos que se requiera de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.

[\(Reforma\)](#)

## XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

### SECCIÓN III De las Restricciones Especiales

**ARTICULO 25.** En el proyecto y ejecución de edificios destinados a habitación, industria, comercio o servicios y equipamiento, se considerará, en cuanto a la

densidad de edificación, los aspectos relativos a: superficie de estacionamiento, porcentaje del terreno sin construir, superficie construida, servidumbre frontal, lateral, posterior, altura máxima y frente mínimo del lote, como sigue:

- I. **Coefficientes de ocupación del suelo (COS):** Es la relación que existe entre el área de construcción ocupada, sin tomar en cuenta los niveles de la misma ni subterráneo, con respecto a la superficie total del terreno;
- II. **Coefficiente de utilización del suelo (CUS):** Es la relación que existe entre el área construida total y el área total del terreno, sin considerar niveles subterráneos. Para ambos casos eliminara superficie de estacionamientos y circulaciones techadas por considerarse espacios no habitables;

El cálculo del COS y CUS se realiza mediante las siguientes fórmulas, ejemplo:

$$\text{COS} = \frac{\text{AO}}{\text{AT}} = \frac{200}{400} = 0.5$$
$$\text{CUS} = \frac{\text{AC}}{\text{AT}} = \frac{600}{400} = 1.5$$

Donde:

**AO** = Área Ocupada

**AC** = Área Construida Total (A1+ A2+ A3= AC)

**AT** = Área Total del Terreno

- III. **Servidumbre Frontal:** Es la superficie libre de construcción de cada lote, medida a partir del alineamiento oficial hasta el inicio permisible de la edificación destinado a:
  - a. Alojar las instalaciones de registro, medidores y acometidas de servicios públicos de agua, drenaje, electricidad, gas, cable y teléfono, respetando las distancias requeridas para su propia instalación de gas y con respecto a las otras instalaciones involucradas marcadas en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables;
  - b. El mejoramiento ambiental o área ajardinada;
  - c. Integrarse como parte del área destinada al estacionamiento de vehículos, y
  - d. Posible afectación por el derecho de vía pública ya sea para ampliación de vialidad o desarrollo de nodo vial.

La servidumbre frontal de las edificaciones localizadas en esquina, se

aplicara una sola vez, sobre la calle más importante.

- IV. **Servidumbre lateral y posterior:** Es la superficie libre de construcción que debe ubicarse a los lados o posterior en cada lote medida a partir del límite del predio hasta el inicio permisible de la edificación, destinado para prever el asoleamiento y ventilación de las construcciones considerando que no se permiten ventanas a colindancia, permitir el acceso a la atención de riesgos y siniestros, establecer áreas de amortiguamiento entre usos distintos e impactos urbanos y ambientales;
- V. **Altura máxima:** Se expresa en número de pisos y metros, respecto al nivel de la banqueteta de acceso al predio, y
- VI. **Frente Mínimo:** Tiene como objetivo garantizar la existencia de área ajardinada en las banquetetas, y un espacio de estacionamiento en batería en la vía pública.

Los parámetros permitidos para los coeficientes en cada tipo de edificación se sujetaran a lo dispuesto para cada caso en el correspondiente a lo establecido en Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California, Plan o Programas de Desarrollo Urbano.

En los sectores construidos homogéneos, donde no existan programas parciales de desarrollo o se carezca de normatividad específica, se atenderán las siguientes disposiciones:

- a. Se respetaran los usos predominantes;
- b. Se respetaran los coeficientes, servidumbres y frentes mínimos señalados en el Programa;
- c. Se respetaran la altura dominante y el número de pisos;
- d. Se respetara el alineamiento dominante, y
- e. Ninguna construcción deberá obstruir la iluminación, visibilidad y ventilación natural de otra edificación. La visual será libre a un ángulo de 45° del plano horizontal de las ventanas de su nivel más alto.

## **CAPÍTULO II DE LA IMAGEN URBANA**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

### **SECCIÓN I De la Configuración Urbana**

**ARTICULO 26.** Las edificaciones estarán sujetas a políticas de conservación y mejoramiento de la imagen urbana, se ajustaran a las estrategias normativas

determinadas en el Plan o los Programas de Desarrollo Urbano.

En los casos en que las zonas y predios sujetas a conservación y mejoramiento coincidan con zonas de monumentos, se concertará con las autoridades competentes la adopción de programas o declaratorias conforme a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Histórico y la Ley de Preservación del Patrimonio Cultural del Estado y el Reglamento.

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 se sujetara a lo dispuesto en el Reglamento de Rótulos, Anuncios y Similares para el Municipio de Tijuana, Baja California y a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Para controlar y mejorar la imagen urbana y aspectos paisajísticos, las acciones de edificación existentes o en proyecto deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. El uso de la edificación deberá ser compatible con las matrices de compatibilidad, así como de las disposiciones señaladas en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California y en los Programas de Desarrollo Urbano;
- II. Se apegará a la normatividad existente en materia de imagen urbana;
- III. Ser compatible con las directrices o patrones estéticos establecidos para las zonas por la autoridad o por aquellas que hayan sido definidas por la comunidad de conformidad con el Acuerdo de Fraccionamiento;
- IV. Dotar de las áreas verdes y el frente ajardinado que establezcan los reglamentos, enfatizando el uso de áreas comunales y de usos público;
- V. Identificar las alteraciones o impactos a la imagen urbana o a la calidad visual del área de emplazamiento;
- VI. Proteger la privacidad visual de zonas residenciales y respetar la integridad de fachadas que tengan importancia visual, valor histórico-cultural o arquitectónico;
- VII. No se deberá alterar o modificar zonas de alta calidad visual o escénica como áreas donde existan edificios históricos, monumentos, de valor cultural, valor arquitectónico, miradores, sitios de descanso de recreo o esparcimiento, paisaje costero, cuerpos de agua, espacios abiertos y áreas verdes, entre otros, mediante la instalación de anuncios comerciales o publicitarios, ni cableado o postería expuesta;
- VIII. No se permitirá el uso de materiales de, colores, volúmenes o formas que causen efectos visuales adversos e incompatibles con el contexto urbano existente o con el paisaje del entorno;

- IX. No se permitirá el abandono de materiales y escombros procedentes del proceso constructivo en vía pública, el (la) Responsable Director (a) de Obra y/o el Responsable Propietario (a) deberá tramitar el permiso para la disposición de remanentes en bancos de tiros autorizados;
- X. Las edificaciones para yonkes, deshuesaderos centros de acopio, recicladoras, llanteras, talleres mecánicos y similares, deberán contar con bardas que impidan la visual desde la vía pública de las áreas de trabajo o destinadas al almacenamiento;
- XI. Se utilizarán barreras de vegetación para amortiguar y mitigar los efectos generados por la localización de instalaciones especiales, contenedores de residuos almacenamiento, estiba de materiales y similares que afecten fachadas de edificios colindantes y el entorno urbano existente, y
- XII. En centros comerciales y edificaciones para la industria se deberán instalar franjas verdes entre el alineamiento oficial (límite de propiedad) y las áreas de estacionamiento, para mejorar la calidad visual del entorno.

**ARTICULO 27.** La configuración urbana se define en cinco componentes básicos, contenidos en el medio físico natural y transformado, siendo éstos:

- I. Espacios abiertos públicos: Espacios del dominio público, que se clasifican en cinco tipos: calles o vía pública; plazas, espacios de encuentro, espacios deportivos y parques y jardines;
- II. Espacios abiertos privados exteriores con frente al espacio público: Espacios que dan frente al espacio público, formando en consecuencia una continuidad visual con el mismo;
- III. Espacios abiertos privados Interiores: Son aquellos que no tienen frente al espacio público, están contenidos por los volúmenes edificadas en el interior de los diferentes lotes o predios;
- IV. Edificaciones: se refiere a los modos de edificación que pueden ser cerrados, semicerrados, semiabiertos y abiertos, que al combinarse, logren tener variaciones en los diferentes niveles de la edificación, y
- V. Vegetación: el arbolado y la jardinería.

Para controlar y normar la configuración urbana, las acciones de edificación existentes o en proyecto deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- a. Se prohíbe usar las vías públicas para establecer puestos comerciales de cualquier clase, o usarlas con fines conexos a una edificación, salvo que cuente con concesión, permiso o licencia otorgada por el Ayuntamiento o la

- autoridad que corresponda, debiendo además contar con componentes de accesibilidad universal;
- b. Los modos de edificación deberán ajustarse a las características que establezca para las zonas los programas y acuerdos de fraccionamiento;
  - c. En las bardas de condominios horizontales deberá asegurarse la limpieza visual desde las vías públicas, deberá evitarse la instalación de malla ciclónica o alambres de púas para delimitar espacios;
  - d. Las cubiertas de láminas metálicas o de fibra de vidrio únicamente podrán utilizarse en áreas industriales, comerciales y de servicios;
  - e. El derecho a las vistas deberán ser conforme la ubicación de cada predio dentro de la conformación topográfica de cada localidad, y
  - f. Deberá existir una integración fisonómica tanto del paisaje natural como de los elementos construidos.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 28.** Cuando se construya, remodele o amplíe cualquier edificación, en fraccionamientos caracterizados por un estilo y calidad arquitectónica, que no cuenten con un Reglamento Interno, se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Se utilizarán materiales similares a los empleados en construcciones colindantes;
- II. Se acondicionarán las fachadas de la edificación conservando la homogeneidad del diseño y calidad arquitectónico;
- III. Se respetara el alineamiento, servidumbres y altura predominante de la zona, y
- IV. Se respetaran los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

**ARTICULO 29.** Cuando se modifique la fachada de una edificación contraviniendo lo dispuesto en el artículo anterior, la Autoridad notificará al responsable de la modificación, para que realice las adecuaciones necesarias para su integración al entorno.

Es obligatorio construir pretilas que eviten la visual desde la vía pública al nivel de la calle de: tendederos, maquinaria, tanques, cuarto de elevadores y otros elementos instalados en techos y(o) azoteas que deterioren la imagen de las edificaciones.

**ARTICULO 30.** Deberá impedirse la visual hacia el interior de los predios mediante bardas perimetrales con altura mínima de 2.50 metros, de las edificaciones con usos de taller para automóviles, carrocería y pintura, talleres industriales, áreas para desmantelamiento de vehículos motorizados y similares,

Cuando una nueva edificación se ubique colindante de un edificio de varios niveles, la edificación nueva debe controlar la visual que exista hacia el interior de su predio, si no estuviese cubierta en su totalidad.

**ARTICULO 31.** Las instalaciones de tuberías, bajantes de agua pluvial, máquinas o ductos de aire acondicionado, áreas para lavado, tinacos, deberán ubicarse en el edificio de manera segura y oculta en balcones, marquesinas o faldones.

No se permitirán volados para tanques de gas estacionarios o calentadores de agua sobre la vía pública.

No se permite ubicar los recipientes no portátiles en cubos de luz, así como tampoco en descansos de escaleras, balcones, marquesinas, estructuras adosadas a muros o fachadas, o directamente bajo líneas eléctricas de alta tensión.

Para calentadores de agua se permite su localización en la intemperie o sitios ventilados permanente. No se permite sobre un volado y menos sobre la vía pública, y lo establecido en las Normas aplicables.

## **SECCIÓN II**

### **Del Impacto Urbano**

**ARTÍCULO 32.-** De conformidad con lo que establecen el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano, la Ley y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California; para prever el impacto que las edificaciones causen, deberá realizarse el estudio de impacto urbano respectivo para definir las medidas encaminadas a evitar, reducir o compensar el impacto negativo a la población, analizando los ámbitos urbano, socioeconómico, ambiental, riesgo y vulnerabilidad; el paisaje e imagen urbana, así como establecerlas disposiciones para el control y mejoramiento de la imagen urbana y de aspectos paisajísticos, mismas que deberán ser consideradas al momento de desarrollar el proyecto ejecutivo.

## XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

### **SECCIÓN III**

#### **De las zonas o edificios considerados como Patrimonio Histórico o Cultural**

**ARTICULO 33.** Son patrimonio histórico o cultural los bienes muebles e inmuebles a que se refiere la clasificación que establece la Ley Federal sobre

Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley de Preservación del Patrimonio Cultural del Estado de Baja California.

También serán considerados como patrimonio cultural, en términos de los Programas, aquellas áreas y predios que por su belleza en su estado natural permiten fomentar un contexto paisajístico y elementos de identidad de la comunidad considerados como meritorios, que aún no han sido declarados, o bien, aquellos que por su representatividad sirvan para localizar una zona de la ciudad o sirvan para determinar una corriente urbana o arquitectónica.

**ARTICULO 34.** En los bienes muebles o inmuebles considerados como patrimonio y/o merito cultural, artístico o histórico, no podrán ejecutarse construcciones, modificaciones, demoliciones o agregados de cualquier naturaleza sin la autorización del Instituto de Cultura de Baja California; la opinión de la Comisión de preservación del Patrimonio Cultural; y su rehabilitación o restauración deberá sujetarse a la legislación aplicable en materia de protección y conservación de monumentos arqueológicos, históricos, poblaciones típicas, edificaciones antiguas o tradicionales y lugares de belleza natural.

**ARTICULO 35.** Las características de las construcciones que puedan levantarse en las áreas o predios considerados como preservación ecológica y que, en términos de la Ley General y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y su Reglamento, y de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, por su interés ambiental se constituyan como sitios a conservar dentro del contexto municipal, ya sea por su topografía, su conformación geológica, su vegetación, su fauna o por la presencia de cuerpos o corrientes de agua superficial o subterránea con atractivo paisajístico, cultural o recreativo, así como aquellas que puedan constituir miradores o sitios donde pueda apreciarse el paisaje urbano o natural, estarán sujetos a las disposiciones que garanticen la conservación de estas áreas; así mismo, se prohíbe la tala de árboles para dejar paso a construcciones o espacios abiertos, salvo los casos expresamente autorizados por la normatividad que resulte aplicable.

**ARTICULO 36.** La Autoridad no otorgará licencia de construcción para inmuebles sobre los que se haya realizado una declaratoria de patrimonio cultural o histórico, inscritas en el Registro de Bienes Culturales del Estado. Los inmuebles que se encuentran clasificados de acuerdo al Catálogo Nacional de Monumentos Históricos, Inmuebles de Baja California no podrán ser destruidos o modificados, ni usarse para fines que menoscaben su valor, sólo podrán ser restaurados con valores de calidad arquitectónica, artística, tradicional, y documental.



La restauración de algún inmueble que se encuentre clasificado de acuerdo al Catálogo Nacional de Monumentos Históricos, Inmuebles de Baja California, que sea indispensable debido al estado de degradación o destrucción, se hará respetando la obra histórica y artística del pasado, sin proscribir estilo de ninguna época, previo la obtención de la autorización correspondiente.

Las obras de restauración y conservación en bienes inmuebles declarados monumentos históricos o culturales, que se ejecuten sin la autorización o permiso correspondiente, o que violen las autorizaciones otorgadas, serán suspendidas y en su caso, procederá a ordenar al propietario la demolición de las obras realizadas sin autorización o a realizar su restauración o reconstrucción que proceda.

**ARTICULO 37.** Las construcciones nuevas, obras urbanas, remodelaciones, demoliciones o transformaciones de cualquier género, que se ejecuten dentro de la propiedad pública o privada, dentro de las áreas circundantes a bienes declarados monumentos históricos o culturales, o que estén en proceso de ser declarados, se llevarán cabo respetando y siguiendo el carácter arquitectónico de las edificaciones existentes, integrándose al entorno y características del sitio.

**ARTICULO 38.** Previo a la expedición de licencia de construcción, para cualquier acción de edificación que se pretenda llevar a cabo para la conservación de un inmueble designado en un Programa, como meritorio para ser considerado como patrimonio histórico o cultural, ó cuando no aparezca registro o inscripción de la declaratoria correspondiente, pero el bien inmueble esté en el listado del Catálogo Nacional Monumentos Históricos Inmuebles de Baja California, la Dirección solicitará el visto bueno del Instituto Cultural de Baja California con dictamen del Consejo del Patrimonio Cultural.

La autorización correspondiente deberá sujetarse a lo establecido en la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas, Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Baja California, la Ley General y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y en los Programas y el Reglamento para la Ubicación y Conservación de Monumentos, Esculturas, Estatuas y Placas conmemorativas en el Municipio de Tijuana, Baja California.

#### **SECCIÓN IV**

### **De la Altura Máxima de las Edificaciones**

**ARTICULO 39.** En el diseño y construcción de cualquier edificación se

respetarán las siguientes especificaciones sobre alturas, siempre que sean congruentes con el entorno urbano existente:

- I. Ningún punto del edificio podrá estar a mayor altura de 1.75 veces su distancia al parámetro vertical correspondiente al alineamiento opuesto de la calle.

$$HE = 1.75 \times dco;$$

Donde:

HE = altura del edificio; y

dco.= la distancia al alineamiento opuesto.

La altura máxima del edificio deberá medirse a partir de la cota media de la guarnición de la banqueta en el tramo de calle correspondiente al frente del inmueble, y

- II. Cuando una edificación se encuentre ubicada en la esquina de dos calles de anchuras diferentes, el dco. será respecto a la calle más ancha, la altura máxima de la edificación tendrá como límite el señalado en la fracción anterior.
- II. Las alturas máximas y mínimas de las edificaciones en metros y cantidad de niveles, deberán considerar la topografía del contexto y el equitativo derecho a las vistas.

**ARTICULO 40.** Los lineamientos que se tomarán en cuenta para evaluar la intensificación de la altura serán los siguientes:

- I. La aptitud del suelo;
- II. Los riesgos potenciales identificados en los Programas;
- III. La ubicación en relación a zonas de densificación que marquen los Planes y Programas;
- IV. La orientación del inmueble;
- V. La proyección de la sombra sobre los predios colindantes;
- VI. El contexto y configuración urbana existente en la zona;
- VII. Tendencias de desarrollo y/o propuestas de normatividad en la zona en particular;
- VIII. La relación de la altura con el paramento más próximo;
- IX. El análisis de los COS y CUS en el predio y el aprovechamiento máximo de la superficie ocupada;
- X. Las alturas predominantes respecto de la vialidad;
- XI. Los parámetros del programa y las densidades existentes en la zona, y
- XII. La servidumbre frontal permitida.

Podrá considerarse la utilización de la servidumbres frontales, laterales o posteriores dependiendo de la orientación del edificio, que sumada al ancho de la vialidad permitirá intensificar la altura del mismo.

Podrán, previo análisis y considerando los lineamientos antes descritos, aprobar alturas mayores únicamente en los sectores y/o zonas identificadas para densificación que establezca el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana (PDUPT) y Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Así como aquellos que hayan dado cumplimiento mediante la compra de los Derechos de Transferencia de derechos de desarrollo.

[\(Reforma\)](#)

### **CAPÍTULO III DE LA VÍA PÚBLICA**

#### **SECCIÓN I Autorizaciones y restricciones para su uso**

**ARTICULO 41.** Para efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. **Vía Pública:** 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 o cualquier instalación de una obra o servicio público, a dar acceso, iluminación, ventilación y asoleamiento a los predios que lo delimitan, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia. Este espacio se verá limitado por el plano virtual vertical sobre la traza del alineamiento oficial o del deslinde de dicha vía pública, y
- II. **Alineamiento oficial:** Línea que delimita a un predio con la vía pública existente o futura, que se determine en planos y proyectos legalmente aprobados, o en estudios y dictámenes que hagan las dependencias oficiales.

La vigencia del alineamiento oficial será permanente, sólo podrá modificarse por causa de utilidad pública. En zonas habitacionales, comerciales e industriales se sujetaran a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

**ARTICULO 42.** Las vías públicas son imprescriptibles e inalienables; 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.

**ARTICULO 43.** A los predios con frente a la vía pública con situación legal irregular no se les expedirá número oficial, licencia de construcción, orden o autorización para instalación de servicios públicos.

**ARTICULO 44.** Todo inmueble señalado como vía pública en algún plano o registro oficial, en cualquiera de las Dependencias de la administración pública municipal, 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.

**ARTICULO 45.** Aprobado un fraccionamiento de acuerdo con las disposiciones legales relativas, los inmuebles que en el plano oficial aprobado por la Autoridad Estatal o Municipal, aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o algún servicio, se consideran, por ese sólo hecho, como bienes del dominio público de uso común, y se sujetarán a lo dispuesto en el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio y demás disposiciones legales aplicables.

**ARTICULO 46.** [Derogado.](#)

**ARTICULO 47.** De los elementos estructurales y(o) arquitectónicos salientes:

- I. No se autorizará ningún elemento estructural, arquitectónico y(o) de servicio a una altura menor de 2.50 metros tales como: tuberías, bajantes de agua pluvial, máquinas o ductos de aire acondicionado, áreas para lavado, tinacos, que dé hacia la vía pública. Se podrán ubicar en el edificio de manera segura y discreta sobre balcones, marquesinas o faldones, siempre que se demuestre que es la única alternativa, vigilando los aspectos estéticos hacia la vía pública;
- II. No se permitirán volados para tanques de gas estacionarios o calentadores de agua sobre la vía pública;

- III. En los techos, balcones, voladizos y, en general cualquier saliente, deberá drenarse de manera que se evite la caída del escurrimiento de agua sobre la banqueta o sobre predios colindantes, y
- IV. Ningún elemento estructural o arquitectónico situado a una altura menor de 2.50 metros podrá sobresalir del alineamiento. Los que se encuentren en mayor altura se sujetarán a lo siguiente:
  - a. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada como pilastras, sardineles, marcos de puertas y ventanas, repisones, cornisas y cajas, podrán sobresalir del alineamiento hasta 20 centímetros. Estos mismos elementos situados a una altura menor de 2.50 metros. Podrán sobresalir hasta 10 centímetros;
  - b. 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. Cuando la banqueta tenga una anchura menor a 1.50 metros, podrán sobresalir 50 centímetros y estarán a una altura mínima de 2.50 metros;
  - c. Las rejas en las ventanas podrán sobresalir del alineamiento hasta 15 centímetros;
  - d. Las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento el ancho de la banqueta disminuido en 1.00 metro, pero sin exceder de 1.50 metros y no deberán usarse como balcón cuando su construcción se proyecte sobre la vía pública;
  - e. Las cortinas de sol podrán ser enrollables o plegadizas. Cuando estén desplegadas se sujetarán a los lineamientos dados para las marquesinas, y
  - f. Los toldos de protección frente a la entrada de los edificios, se colocarán sobre estructuras desmontables, solo podrán instalarse si la banqueta tiene como mínimo un ancho de 1.50 metros.

Las especificaciones anteriores están sujetas a verificación, dependiendo de la zona, conforme a lo establecido en el Programa correspondiente.

**ARTICULO 48.** Corresponde a la Dirección autorizar y vigilar las actividades en vía pública, cuando se requiera ocupar temporalmente para llevar a cabo construcciones como:

- I. Realizar, modificar, demoler o reparar obras en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones del servicio público o construcciones provisionales, salvo las que formen parte de las

obligaciones asumidas en el Acuerdo de fraccionamiento;

- III. Romper pavimento o hacer cortes de banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas, y
- IV. Construir instalaciones aéreas o subterráneas en la vía pública.

Los responsables están obligados a efectuar a su costa las reparaciones para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública, o pagar el importe de las obras cuando el Ayuntamiento las realice.

**ARTICULO 49.** La autorización para la ocupación de la vía pública en forma temporal o permanente con mobiliario urbano, es atribución de la Dirección, siempre que no implique un usufructo por su uso o por la introducción de publicidad; para su autorización se estará a lo dispuesto en los reglamentos municipales de Rótulos, Anuncios y Similares, Reglamento de Bienes y Servicios, Reglamentos de Acciones de Urbanización y Programas correspondiente.

Cuando la ocupación de la vía pública con el mobiliario urbano implique un aprovechamiento particular, se deberá obtener la concesión del Ayuntamiento en términos de la Ley del Régimen Municipal del Estado de Baja California y demás disposiciones reglamentarias aplicables.

**ARTICULO 50.** En los permisos que se expidan para uso temporal de la vía pública, para la ejecución de acciones de edificación por obras o instalaciones, se indicará el plazo de retiro o traslado de las mismas.

Una vez que finalice el plazo otorgado, el permisionario debe retirar los elementos que hubiere instalado, efectuar reparación para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública, o a pagar su importe cuando el Ayuntamiento las realice, retornando la vialidad a su estado original.

**ARTICULO 51.** La Dirección dictará las medidas administrativas necesarias, para mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinado a un servicio público municipal, así como ordenara la remoción cualquier obstáculo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, este Reglamento y la demás normatividad aplicable.

Quien obstruya el libre tránsito en la vía pública o el aprovechamiento de un servicio público, ya sea que se hubiere o no autorizado, deberán removerlos a su costa, en el plazo que la Autoridad determine.

**ARTICULO 52.** Se permitirá el uso eventual de la vía pública frente al predio previa autorización, para efectuar la carga y descarga de los materiales propios de la obra, siempre que no sea posible efectuarlos de otra forma y mientras estos movimientos se realicen dentro de los horarios que fije para tal efecto la Autoridad correspondiente.

Para la obtención de la autorización se anexara croquis de localización, indicando superficie a ocupar, la solución para no interrumpir el tránsito; así como el pago de los derechos que corresponda, con respecto al número de días autorizados.

**ARTICULO 53.** La Autoridad vigilará que el proyecto y ejecución de guarniciones y banquetas, rampas para la entrada de vehículos, para servicios o apoyo a personas con discapacidad, cumpla lo establecido en este Reglamento, el Reglamento de Vialidad para el Municipio de Tijuana, Baja California, las Normas Técnicas complementarias de la Ley de Edificaciones del Estado, de proyecto arquitectónico de libre acceso para personas con discapacidad y demás normatividad aplicable.

Cuando así se requiera se propiciará el empleo de rampas móviles. Se evitará la construcción de escalones en vías públicas, salvo en los casos en que las condiciones de la topografía no permita la construcción de rampas, con las características estipuladas en este Reglamento.

**ARTICULO 54.** Los propietarios de predios urbanos, podrán construir las guarniciones y banquetas correspondientes al frente de sus lotes, previa autorización de la autoridad municipal. En caso de que durante ejecución de las obras se cause algún deterioro en banquetas o guarniciones existentes, el propietario del predio donde se haya ocasionado el daño estará obligado a repararla, debiendo conservar la uniformidad de los acabados.

**ARTICULO 55.** Los propietarios de edificaciones cuya localización y actividad genere un impacto al tránsito vehicular, deben colocar señalizadores de protección en la vía pública, previa obtención de la licencia correspondiente; cumpliendo con las especificaciones que determine la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal.

La Autoridad podrá ordenar el retiro o cambio de lugar de postes o instalaciones, colocados por cuenta de los propietarios de predios, por razones de seguridad, ya sea porque se modifique la anchura de las banquetas o se ejecute cualquier obra en la vía pública que así lo requiera. De no retirarse en el plazo fijado, la Autoridad lo hará a costa del propietario,

**ARTICULO 56.** No se permitirá colocar postes o instalaciones en banquetas, cuando, se impida la entrada a un inmueble; sí el acceso al predio se construye estando ya colocados el poste o la instalación, deberán ser reubicados por el propietario de los mismos, pero los gastos serán a su costa.

**ARTICULO 57.** Cuando los trabajos de una obra se realicen sobre, o muy cercano al lindero, o que provoque molestias o peligros para los peatones, el (la) Responsable Director (a) de Obra deberá asegurarse de que sean colocados los elementos de protección y señales preventivas suficientes que den seguridad a los transeúntes.

Los escombros, excavaciones y cualquier obstáculo para el tránsito en la vía pública serán señalados con banderines rojos y letreros durante el día y con señales luminosas, claramente visibles durante la noche, tanto en la obra pública como privada.

**ARTICULO 58.** Cuando durante la ejecución de una obra, el uso de vehículos, objetos, substancias u otras cosas peligrosas ó por cualquiera otra causa produzca daños a cualquier obra o instalación de un servicio público propiedad del gobierno Federal, del Estado o del Municipio que se encuentre alojada en una vía pública o en otro inmueble de uso común, la reparación inmediata de los daños, será por cuenta del propietario de la obra, vehículo, objeto o sustancia, que haya causado el daño. Si éste es causado por el titular de una concesión o permiso o por sus dependientes, podrá suspenderse dicha concesión o permiso hasta que el daño sea reparado a satisfacción de la autoridad.

**ARTICULO 59.** Quien sin autorización ocupe la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligado a retirarlas, en caso omiso a la orden de desalojo, lo hará la Autoridad Municipal, con cargo a aquél, independientemente de las sanciones que se aplique.

**ARTICULO 60.** Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfono, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas, agua, drenaje, fibra óptica y cualesquiera otras, deberán localizarse preferentemente a lo largo de banquetas y camellones, de acuerdo a lo previsto para cada caso en las Normas correspondientes.

**ARTICULO 61.** Las instalaciones aéreas en la vía pública, deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto.



Los cables de retenidas y las ménsulas, así como cualquier otro apoyo para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50 metros de altura sobre el nivel de la banqueta y a una distancia mínima de 30 centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste, debiendo respetar un paso libre de 1.00 metro para la circulación peatonal.

Los interesados solicitarán a la Dirección de catastro el trazo de la guarnición y anchura de la banqueta cuando no existan. En las banquetas con una anchura menor de 1.15 metros o en callejones con anchura menor de 3.60 metros, los postes o instalaciones se colocarán como lo indique la autoridad competente. Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por sus propietarios con una señal que apruebe la Dirección.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 62.** Cuando exista la necesidad de instalar líneas de electricidad, telefonía o cualquier otro servicio público en forma aérea, la instalación se sujetará a la normatividad en la materia, pero siempre a una altura no menor de 4.26 metros, sobre el nivel de la guarnición de la banqueta.

## **SECCIÓN II**

### **Del Procedimiento para la Recuperación de la Vía Pública**

**ARTICULO 63.** Cuando la vía pública se viera afectada o invadida por alguna construcción, instalación o cualquier elemento fijo que perjudique el libre, seguro y expedito tránsito o acceso a los predios colindantes o a los fines a que estén destinadas, será objeto de su recuperación administrativa, iniciándose el procedimiento de recuperación de la vía pública.

**ARTICULO 64.** Compete a la Dirección o la Delegación, cuando expresamente se ordene, ejecutar el procedimiento administrativo de recuperación de la vía pública.

**ARTICULO 65.** En este procedimiento, serán admitidos como medios de prueba los siguientes: documentales, testimoniales, inspección y dictámenes de perito deslindador registrado.

**ARTICULO 66.** El Procedimiento Administrativo de Recuperación de la Vía

Pública, se inicia de oficio o a petición de parte.

**ARTICULO 67.** Inmediatamente a que tenga conocimiento, de lo mencionado en el Artículo 46 del presente ordenamiento, la Dirección, ordenará se lleve a cabo una inspección que tendrá como objeto, verificar las medidas del área en conflicto y delimitarla, para determinar si está ocupando un espacio de la vía pública. De lo anterior levantará acta circunstanciada y emitirá dictamen técnico de invasión de la vía pública, en su caso.

**ARTICULO 68.** Cuando se determine la invasión de la vía pública, se notificará al responsable que se presente ante la Dirección dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de la notificación, y alegue lo que a su derecho convenga.

El procedimiento de notificación se realizará conforme al Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana, Baja California.

En el supuesto de que no se presente persona alguna a hacer valer algún derecho, la autoridad procederá a emitir la resolución, dentro de los 5 días hábiles siguientes.

Si el interesado se presenta, se le hará saber del procedimiento y el derecho que tiene de aportar pruebas en su favor, proporcionando copias del expediente si lo solicita. El plazo para el ofrecimiento de pruebas es de cinco días hábiles a partir de que se presentó, de no hacerlo, perderá este derecho.

Presentadas las pruebas o no, la autoridad citará al interesado a una audiencia, que tendrá verificativo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que finiquite el término de ofrecimiento de pruebas, en dicha audiencia se le otorgará al interesado el uso de la voz, para que exprese lo que a su derecho convenga, ya sea que formule alegatos por escrito o verbal, si no se presentare a dicha audiencia, se le tendrá por ausente y se emitirá resolución en un plazo no mayor de cinco días hábiles, por escrito, fundando y motivando la causa legal de su resolución. Dicha resolución se notificará al interesado en plazo no mayor de tres días hábiles después de dictada, ya sea en forma personal o por edictos si el procedimiento se hubiere realizado en ausencia.

**ARTICULO 69.** En la resolución podrán imponerse las siguientes sanciones:

- I. Sanción Pecuniaria, consistente en multa y pago de gastos de ejecución, y
- II. Demolición parcial o total, ya sea que la lleve a cabo el (la) responsable por su cuenta o la autoridad, quien lo hará a costa del poseedor.

**ARTICULO 70.** Emitida la resolución, la autoridad tomará las medidas necesarias para cumplimentarla y otorgara como máximo diez días naturales al invasor para que demuela la edificación que ocupa un espacio de la vía pública; en caso de incumplimiento, la autoridad lo hará a costa de este, solicitando de ser necesario el auxilio de la fuerza pública, y se aplicará el procedimiento administrativo de ejecución que establece el Código Fiscal del Estado, para recuperar los gastos ocasionados.

**ARTICULO 71.** Los bienes muebles que se encuentren en el área en conflicto, se entregarán a su propietario, si esto no es posible, los bienes se depositarán en los almacenes municipales, levantándose para tal efecto un inventario, para el momento de la reclamación.

**ARTICULO 72.** Si durante el procedimiento la autoridad toma conocimiento de que el área en cuestión no forma parte de la vía pública, ordenará se suspenda el procedimiento y el cierre del expediente.

### **TÍTULO III**

#### **DE LAS CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

#### **CAPÍTULO I**

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

##### **SECCIÓN I**

###### **Generalidades**

**ARTICULO 73.** Los parámetros técnicos de edificación atenderán los aspectos relativos a la funcionalidad, seguridad, habitabilidad y sustentabilidad.

Los aspectos de funcionalidad tienen el propósito de facilitar la adecuada realización de las funciones previstas en la edificación; los relativos a la seguridad tienen el propósito de atender la seguridad estructural que comprometan la resistencia mecánica y estabilidad del edificio; y, los aspectos de habitabilidad y sustentabilidad tienen el propósito de que las edificaciones

alcancen condiciones aceptables de salubridad y estabilidad en el ambiente interior y que no se deteriore.

Para garantizar la iluminación, ventilación natural, asoleamiento, eficiencia energética, sustentabilidad, el libre flujo de vehículos privados, de transporte público y de carga, establecer rutas para la atención de riesgos y siniestros y áreas de amortiguamiento entre usos distintos, así como de impactos urbanos y ambientales, los proyectos y edificaciones considerarán y conservarán espacios sin construir.

Las edificaciones deberán atender las siguientes disposiciones:

- I. Los planes, programas, directrices y declaratorias de desarrollo urbano así como el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana B.C. que señalarán las áreas del predio que deben dejarse libres de construcción, las que se entenderán como alineamiento, servidumbre o restricción, fijando al efecto la línea límite de construcción, a respetar en todos los niveles de edificación, incluyendo el subsuelo;
- II. En los casos de predios que deban dejarse libres de construcción por colindar o estén parcial o totalmente afectados por nuevas vialidades o nodos viales que establezcan los planes, programas, directrices y declaratorias de desarrollo urbano, será la Dirección previo dictamen del IMPLAN quien determine el alineamiento, restricción y derecho de vía a respetar;
- III. Además del alineamiento frontal, los coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS), las restricciones frontales, posteriores y, en su caso, laterales, de conformidad con los planes, programas, directrices y declaratorias de desarrollo urbano correspondientes;
- IV. La modalidad de edificación, con o sin restricción frontal, podrá combinarse, atendiendo las características fisonómicas del concepto urbano existente;
- V. El alineamiento oficial podrá ser modificado o anulado, conforme lo dispongan los planes, programas, directrices y declaratorias de desarrollo urbano;
- VI. Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, serán los establecidos en los planes, programas, directrices y declaratorias de desarrollo urbano correspondientes;
- VII. Lo aplicable del Código de Edificación de Vivienda, y
- VIII. Las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Para efecto de este Reglamento se considera lo siguiente:

**Espacio habitable:** Espacio interior destinado al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas. Se consideran espacios habitables los siguientes:

a) habitaciones y estancias (dormitorios, comedores, bibliotecas, salas, estancias, cuartos de televisión y de costura, etc.) en edificios residenciales;

- b) aulas, bibliotecas, despachos, en edificios de uso docente;
- c) quirófanos, habitaciones, salas de espera, en edificios de uso sanitario;
- d) oficinas, despachos; salas de reunión, en edificios de uso administrativo;
- e) cocinas, baños, aseos (cuarto de planchar, cuarto de lavado), pasillos y distribuidores, en edificios de cualquier uso;
- f) zonas comunes de circulación en el interior de los edificios;
- g) cualquier otro con un uso asimilable a los anteriores.

**Espacio no habitable:** Espacio interior no destinado al uso permanente de personas o cuya ocupación, por ser ocasional o excepcional y por ser bajo el tiempo de estancia, sólo exige unas condiciones de salubridad adecuadas. En esta categoría se incluyen explícitamente como no habitables los garajes, lavaderos exteriores, espacios destinados a almacenamiento como bodegas, guardarropa, despensas, las cámaras técnicas y desvanes no acondicionados, y sus zonas comunes.

## SECCIÓN II De los Niveles de iluminación y ventilación

**ARTICULO 74.** Las edificaciones deberán disponer, a partir del primer nivel, superficies libres o patios que proporcionen iluminación y ventilación natural, sin cubierta, con las restricciones siguientes:

- I. La superficie libre de los patios destinados a iluminación y ventilación natural para espacios habitables y no habitables no será menor a:

Altura hasta	Dimensión mínima
3.00 metros	4.05 m <sup>2</sup>
6.00 metros	10.70 m <sup>2</sup>
9.00 metros	14.20 m <sup>2</sup>

Sí la altura de los paramentos de un patio destinado a iluminación y ventilación natural fuera variable, se tomará el promedio de los dos paramentos más altos;

- II. Los paramentos de patios destinados a iluminación y ventilación natural que se limiten a las dimensiones mínimas establecidas en la fracción I y la dimensión mínima del patio nunca será inferior a un tercio de la altura total del parámetro de los mismos, deberán tener acabados de textura lisa y colores claros, y

Las disposiciones contenidas en este artículo, conciernen a espacios con base de

forma cuadrada o rectangular, cualquier otra forma requerirá análisis y autorización especial por parte de la autoridad.

**ARTICULO 75.** Todos los espacios que integran las edificaciones, contarán con medios que aseguren la iluminación diurna y nocturna necesaria para el desarrollo de las actividades de sus ocupantes de conformidad con las disposiciones establecidas en el Reglamento y las normas aplicables. En los casos no previstos por este mismo ordenamiento, el nivel de la iluminación se sujetará a las normas técnicas de iluminación aplicables y se podrán utilizar las recomendaciones de la Sociedad Mexicana de Ingenieros en Iluminación.

**ARTICULO 76.** Para garantizar la iluminación natural diurna en todos los espacios que integran las edificaciones, según sea el caso, se deberá dar cumplimiento a las disposiciones siguientes:

- I. Los espacios habitables y las cocinas en edificación habitacional, espacios habitables en edificación para alojamiento, aulas para educación elemental y educación media, y cuartos para hospitalización, tendrán iluminación natural diurna por medio de ventanas a superficies libres o patios, que satisfagan las disposiciones establecidas en el Artículo 75 de este Reglamento. El área de las ventanas no será menor a  $1/8$  de la superficie del local;
- II. Los locales comerciales o de servicios cuyas ventanas estén ubicadas bajo marquesinas, techumbres, pórticos o volados, se considerarán iluminadas cuando su remetimiento no rebase como máximo, la distancia equivalente a  $1/2$  de la altura del piso al techo del local;
- III. Se permitirá la iluminación natural diurna por medio de domos o tragaluces no traslúcidos en los casos de baños, cocinas no domésticas, locales de trabajo, reunión, almacenamiento, circulaciones y servicios. En estos casos, la proyección horizontal del vano libre del domo o tragaluz podrá dimensionarse tomando como base mínima  $1/10$  de la superficie del local, y
- IV. Se permitirá la iluminación natural diurna en fachadas de colindancia, mediante ventanas cuando tengan una separación al lindero igual o mayor a 1.00 metro, así mismo se permitirá colocar bloques de vidrio prismático translúcido a partir del segundo nivel sobre la banqueta, sin que se disminuyan los requerimientos mínimos establecidos para tamaño de ventanas, domos y tragaluces y sin que ello cree derechos respecto a futuras edificaciones vecinas que puedan obstruir la iluminación.

**ARTICULO 77.** Para garantizar la iluminación nocturna en todos los espacios que integran las edificaciones, se deberá dar cumplimiento a las disposiciones siguientes:

- I. Además de los elementos con los que se garantice la iluminación natural de conformidad con lo estipulado en el artículo anterior, los espacios que integran las edificaciones contarán con medios artificiales de iluminación nocturna, que proporcionen como mínimo los niveles de iluminación en luxes que se indican a continuación:

	TIPO DE ACTIVIDAD		RANGO DE ILUMINACIÓN (LUXES)		
			Rango		
			1	2	3
<b>HABITACIÓN:</b>	Espacios públicos con contornos oscuros.	Circulaciones horizontales y verticales.	20	30	50
	Para simple orientación en visitas cortas.	Locales habitables y de servicio.	50	75	100
<b>COMERCIO Y SERVICIOS:</b>	Para simple orientación en visitas cortas.	Comercio en general, naves de mercado, almacenes de abasto, gasolineras, comedores, naves de templos, discotecas, cuartos de hotel.	50	75	100
	Espacios de trabajo donde la labor visual es realizada ocasionalmente.	Vestíbulos en bancos, área de lavado en cocinas, comedores y vestíbulos en hoteles, salas de asamblea en auditorios, salas de Exhibición, galerías y corredores de museos.	100	150	200
	Labor visual de alto contraste o en objetivos de gran tamaño.	Áreas de venta en supermercados, copiadoras, áreas de trabajo en oficinas, salas de conferencia, exhibición de material no sensible, baños y recámaras en hoteles.	200	300	500
	Labor visual de contraste medio o en objetivos de tamaño pequeño.	Área de cajas en bancos, peluquerías y salas de belleza, cocinas, exhibición y venta de mercancía, áreas de restauración en museos.	500	750	1000
<b>COMERCIO:</b>	Labor visual de contraste bajo o en objetivos de tamaño muy pequeño.	Vestidores.	1000	1500	2000
	Labor visual de contraste bajo y en objetivos de tamaño muy pequeño en períodos prolongados de tiempo.	Exhibición.	2000	3000	5000

<b>INDUSTRIA:</b>	Espacios públicos con contornos oscuros.	Áreas de Almacenamiento y estacionamiento.	20	30	50
	Labor visual de alto contraste o en objetivos de gran tamaño.	Área de trabajo.	200	300	500
	Labor visual de contraste medio o en objetivos de tamaño pequeño.	Áreas de costura.	500	750	1000
	Labor visual de contraste bajo o en objetivos de tamaño muy pequeño.	Áreas de costura con telas oscuras.	1000	1500	2000
<b>EDUCACIÓN:</b>	Labor visual de alto contraste o en objetivos de gran tamaño.	Aulas, talleres y laboratorios, salas de lectura y cómputo, bibliotecas.	200	300	500
	Labor visual de contraste medio o en objetivos de tamaño pequeño.	Salas de dibujo, laboratorios.	500	750	1000
	Labor visual de contraste bajo o en objetivos de tamaño muy pequeño.	Salas de dibujo donde se requiera, áreas de diseño especializadas.	1000	1500	2000
<b>RECREACIÓN:</b>	Espacios públicos con contornos oscuros.	Salas durante la función e intermedios.	20	30	50
	Para simple orientación en visitas cortas.	Discotecas y salas de baile.	50	75	100
	Espacios de trabajo donde la labor visual es realizada	Vestíbulos en cines y teatros.	100	150	200
<b>SALUD:</b>	Espacios públicos con contornos oscuros.	Corredores de noche en hospitales, cuartos de observación para pacientes.	20	30	50
	Para simple orientación en visitas cortas.	Salas de hospitalización.	50	75	100
	Espacios de trabajo donde la labor visual es realizada ocasionalmente.	Corredores de día.	100	150	200
	Labor visual de alto contraste o en objetivos de gran tamaño.	Consultorios y áreas de espera, estación de enfermeras, salas de lectura.	200	300	500
	Labor visual de contraste medio o en objetivos de tamaño pequeño.	Exámenes.	500	750	1000

<b>COMUNICACIONES:</b>	Espacios públicos con contornos oscuros.	Áreas de Almacenamiento y estacionamiento.	20	30	50
	Espacios de trabajo donde la labor visual es realizada ocasionalmente.	Elevadores.	100	150	200

Donde:



Rango 1.- Iluminación general en zonas de poco tráfico o de requisitos visuales sencillos.

Rango 2.- Iluminación para trabajo en interiores.

Rango 3.- Iluminación adicional para tareas visuales exigentes.

- II. Cuando los espacios no cuenten con iluminación natural (diurna), en las condiciones establecidas en Artículo 76 de este Reglamento, podrán garantizarla con medios artificiales de iluminación, proporcionando los niveles de iluminación referidos en la fracción anterior;
- III. En las circulaciones horizontales y verticales en todas las edificaciones, excepto de las destinadas para habitación, el nivel de iluminación será de cuando menos 100 luxes, para elevadores de 100 luxes y para sanitarios en general de 75 luxes; y
- IV. En los casos en que por condiciones especiales de funcionamiento, se requieran niveles de iluminación inferiores a los señalados en la fracción I de este artículo, su aprobación se sujetará a las normas técnicas de iluminación aplicables y se podrán utilizar las recomendaciones de la Sociedad Mexicana de ingenieros en Iluminación.
- V. Cuando los espacios no habitables, no cuenten con iluminación natural diurna, en las condiciones establecidas en Artículo 76 de este Reglamento, podrán garantizarla con medios artificiales de iluminación, proporcionando los niveles de iluminación referidos en la fracción anterior;

[\(Fe de Erratas\)](#)

**ARTICULO 78.** Toda edificación deberá reunir los requisitos mínimos de ventilación siguientes:

- I. Los espacios habitables y las cocinas en edificaciones habitacionales, espacios habitables en edificios de alojamiento, aulas de educación elemental y de educación media y cuartos para hospitalización, tendrán ventilación natural por medio de ventanas a terrazas, azoteas y(o) techos, superficies libres o patios que satisfagan las disposiciones establecidas en el Artículo 74 de este Reglamento. El área de aberturas de ventilación no será inferior a 1/3 de la superficie total prevista para la iluminación natural;
- II. A excepción de los espacios mencionados en la fracción anterior, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior por su parte superior a fin de evitar que funcione como chimenea; la puerta de la escalera a la azotea deberá cerrar herméticamente;
- III. Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones para habitación multifamiliar, oficinas, salud, educación y cultura, recreación, alojamiento y servicios mortuorios, contarán en cada nivel con ventilación natural

permanente a través de superficies libres o patios descubiertos, por medio de vanos cuya superficie será no menor de 1/5 de la superficie en planta del cubo de la escalera, o ductos de extracción mecánica para la conducción de humos, y

- IV. Los demás que se especifiquen en cada tipo de edificación de conformidad con este Reglamento.

En los casos no previstos en este artículo, los parámetros para garantizar la ventilación natural, se sujetará a las características mínimas señaladas para edificaciones similares, o bien, contarán con medios artificiales que garanticen condiciones aceptables de ventilación a sus ocupantes.

### **SECCIÓN III**

#### **De las Instalaciones de los Servicios Públicos**

#### **ARTICULO 79.** Instalación Hidráulica.

Toda edificación deberá estar conectada a la red general de agua potable, para lo que deberá contar con la factibilidad técnica del servicio emitida por el organismo operador de este servicio público que acredite que es factible dicha conexión (Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana).

En caso de no existir red general de agua potable, deberá contar con un sistema de almacenamiento y un sistema de bombeo al interior del predio, mediante cisternas y(o) tanques elevados (tinacos), que garantice el suministro de agua potable por un mínimo de 48 horas, y contar con las preparaciones necesarias, para que, una vez que se introduzca la red general de agua potable se lleve a cabo la conexión correspondiente; si se instalan tanques elevados (tinacos), éstos deberán ser instalados de forma que se evite la sedimentación.

Para determinar la capacidad del sistema de almacenamiento y las características de las instalaciones hidráulicas de las edificaciones así como la dotación de servicio (litros por habitante por día) a considerar en el proyecto, se sujetarán a las disposiciones contenidas en las Normas Técnicas para Proyecto de Sistemas de Agua Potable para el Estado de Baja California, este Reglamento y las disposiciones normativas aplicables.

#### **ARTICULO 80.** Instalaciones de aguas pluviales y residuales.

Toda edificación deberá estar conectada a la red general colectora de agua residual, para lo que deberá contar con la factibilidad técnica del servicio emitido por el organismo operador de este servicio público con el que acredite que es

factible dicha conexión (Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana).

En caso de no existir red general colectora de agua residual, deberá contar con tanque séptico de la capacidad estipulada por la norma técnica aplicable (Normas Técnicas para Proyecto de Sistemas de Alcantarillado Sanitario para el Estado de Baja California), y contar con preparación para que, una vez que se introduzca la red general colectora de agua residual se lleve a cabo la conexión.

**ARTICULO 81.** La autoridad podrá requerir la construcción de plantas de tratamiento del agua residual y la instalación de un sistema para el reúso del agua tratada en los casos que por la capacidad del servicio a brindar, se juzgue conveniente, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California y las demás disposiciones normativas aplicables.

**ARTICULO 82.** Las características de las instalaciones sanitarias de las edificaciones, se sujetarán a las disposiciones contenidas en las normas aplicables y en las especificaciones para cada tipo de edificación estipuladas en este Reglamento; además, de cumplir con las disposiciones siguientes:

- I. Los sanitarios para uso público se ubicarán, de manera que para cualquier usuario, no sea necesario subir o bajar más de un nivel o recorrer más de 50.00 metros para acceder a ellos;
- II. El acceso a cualquier sanitario para uso público se diseñará, de manera que al abrir la puerta no se tenga vista a regaderas, excusados y mingitorios; quedando prohibido el uso de lonas o cortinas en sustitución de puertas;
- III. Los sanitarios de uso público, deben contar con vestíbulo e iluminación de emergencia;
- IV. Los sanitarios de uso público destinarán espacios para uso exclusivo de personas con discapacidad, en el número y dimensiones indicadas en el Artículo 105 de este Reglamento;
- V. Las edificaciones destinadas a baños públicos se sujetarán a lo dispuesto en los artículos 143 y 146 de este Reglamento;
- VI. Cada vivienda de un edificio deberá tener servicio de baño y fregadero propio;
- VII. El cuarto de hotel se considera una vivienda en la que se podrá omitir el fregadero;
- VIII. Cuando se trate de hospedería para personas de escasos recursos económicos, podrán autorizarse servicios sanitarios comunes, y
- IX. Durante el proceso de ejecución, la obra deberá contar con equipo sanitario provisional para su personal a razón de una unidad por cada 30 personas.

**ARTICULO 83.** La descarga de agua pluvial no podrá conectarse al sistema de alcantarillado de aguas residuales de la ciudad, ni dirigirse hacia las colindancias con otros predios, debiéndose descargar directamente a la vía pública en los términos del sistema de alcantarillado existente.

**ARTICULO 84.** En toda edificación, los escurrimientos pluviales deberán ser conducidos a drenes destinados para tal fin, o en su caso, fuera de la superficie edificada o hacia la vía pública, en áreas donde no provoquen acumulación de agua pluvial.

**ARTICULO 85.** En las edificaciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el nivel freático durante el proceso de construcción o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador, evitando que sólidos en suspensión azolven la red pluvial de la Ciudad.

**ARTICULO 86.** Las instalaciones eléctricas de las edificaciones, se sujetaran a la disposiciones contenidas en este reglamento y a las normas oficiales mexicanas aplicables tal y como lo enuncia el artículo 28 Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y el artículo 56 de su reglamento.

Estas disposiciones deben cumplirse sea o no Verificable la instalación eléctrica.

El proyecto eléctrico deberá estar firmado por un responsable de proyecto (de acuerdo a la definición establecida en el Procedimiento de la Evaluación de la Conformidad de la Norma Oficial Mexicana correspondiente y registrado como Corresponsable ante la Dirección. Dicho proyecto deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la Normas Oficiales Mexicanas vigentes.

En hospitales, salas de espectáculos, auditorios, hoteles y, en general, en todos aquellos locales en donde exista concentración de personas, o ascensores para el público, se instalará sistema eléctrico esencial que satisfaga las condiciones de seguridad requeridas para cada tipo de edificación y este reconocido por la Norma Oficial Mexicana correspondiente o aquella que la sustituya.

**ARTICULO 87.** Las instalaciones telefónicas de las edificaciones deberán cumplir con las Normas Técnicas de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte. Las edificaciones e instalaciones que se construyan para instalar antenas, deberán además apegarse a lo que establece el Reglamento para la Construcción, Instalación y Conservación de Estaciones Terrenas y Estructuras de Telecomunicaciones en el Municipio de Tijuana, Baja California y el Reglamento

de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.

**ARTICULO 88.** Cuando exista red alimentadora de gas por tubería, la conexión a dicha red se sujetará a las disposiciones que para el efecto determine la norma técnica vigente emitida por Secretaría de Energía; su aprobación se condiciona a la obtención previa del dictamen favorable de una Unidad Verificadora de Gas, debidamente registrado ante dicha Secretaría y ante la Dirección como Corresponsable y al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.

**ARTICULO 89.** En la instalación de calderas, líneas de presión, recipientes de alta y baja presión, equipo similar y otras, que no estén contempladas en este Reglamento, se evitarán causar ruidos, molestias, o poner en peligro a los habitantes de la zona; quedando sujetas a cumplir con las disposiciones contenidas en las normas aplicables, las observaciones de la autoridad y los organismos facultados para tal efecto.

#### **SECCIÓN IV**

#### **De los Requerimientos para la Prevención de Emergencias, Accesibilidad y Facilidad para el Desalojo**

**ARTICULO 90.** Todo edificio público o lugar cerrado que se use como punto de reunión de personas y en vivienda multifamiliar vertical deberá contar con un sistema de detección y alarmas contra incendios, extintores portátiles, sistemas de ventilación, y sistemas contra incendios, como los accionados en forma automática a través de fuentes alternas de energía (eléctricas y diesel) de respaldo, tales como: Sistemas de Mangueras y Sistemas de rociadores automáticos contra incendios, Sistemas de rocío o los conocidos como “Boquillas; así como los demás que determine por escrito la Dirección de Bomberos de acuerdo a lo que se establece en este Reglamento y demás disposiciones de la materia.

**ARTICULO 91.** Las puertas de una edificación deben tener una altura de 2.10 metros y una anchura de 90 centímetros como mínimo.

En los lugares destinados a la permanencia o al tránsito del público, se evitará que haya puertas simuladas que representen peligro para los usuarios.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 92.** Las disposiciones para las circulaciones horizontales de las edificaciones son las siguientes:

- I. Las circulaciones horizontales, como corredores, pasillos y túneles, deben cumplir con una altura libre mínima de 2.30 metros y un ancho mínimo de 90 centímetros por cada 100 usuarios o fracción, para mayor número de usuarios atenderá a lo que establecen las Normas aplicables;
- II. Los pisos deberán recubrirse con material antiderrapante;
- III. Cuando existan barandales en los pasillos, deberán tener por lo menos 90 centímetros de altura y ser seguros en su diseño a fin de que las personas no puedan pasar a través de éstos, y
- IV. En pasillos que conduzcan a salidas de emergencia no se permitirán en muros, acabados de textura rugosa u otros que puedan causar algún daño físico.

**ARTICULO 93.** Son salida de emergencia el sistema de puertas, circulación horizontal, escaleras y rampas que conducen directamente a la vía pública o área exterior, adicional al acceso de uso normal, que deben tener las edificaciones con capacidad de alojar a cien personas o más, respetando en todo momento el Diseño Universal para que sean utilizadas por todas las personas con o sin discapacidad, teniendo en cuenta además el empleo de elementos de asistencia particulares para cada discapacidad, cumpliendo con las disposiciones siguientes:

- I. Las salidas de emergencia serán en igual número y dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras que, en una edificación, conducen a la vía pública o áreas exteriores;
- II. Los elevadores no deben de considerarse, ni utilizarse como salidas de emergencia;
- III. Las edificaciones de hasta 25.00 metros de altura no requieren escaleras de emergencia, siempre y cuando las escaleras de uso normal estén ubicadas en espacios con salida directa al exterior en su planta baja;
- IV. El ancho y número de las salidas de emergencia permita el desalojo en tres minutos de cada nivel de la edificación, sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas;
- V. Las hojas de las puertas abran hacia el exterior y estén colocadas de manera que al abrirse, no obstruyan pasillos, escaleras o descansos, y cuenten con los dispositivos necesarios que permitan su apertura con el simple empuje de la persona que salga;
- VI. Ninguna puerta se abrirá directamente sobre un tramo de escalera, sino a un descanso con una longitud mínima de tres metros, y
- VII. Las salidas de emergencia, contarán con focos rojos, señalamientos y

sonido en atención a los requerimientos de personas con discapacidad, así como dar cumplimiento en lo dispuesto por el Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California, y demás lineamientos que para el caso se establezcan.

VIII.- Para la instalación de butacas y gradas en edificaciones, se deberá cumplir con las condiciones en cuanto a colocación, dimensiones y demás características de ésta; incluyendo las adecuadas para ser utilizadas para personas con discapacidad, adultos mayores y sus acompañantes.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 94.** En las edificaciones clasificadas como de riesgo mayor, cuando la circulación que funcione como salida a vía pública o conduzca directa o indirectamente a ésta, estarán señaladas en lugar visible con letreros permanentemente iluminados con la leyenda: Salida o Salida de Emergencia, según el caso. Las letras tendrán como mínimo 15 centímetros de altura y se localizarán a una altura entre 2.00 y 2.5 metros, siempre a más de 0.30 metros del techo del local.

**ARTICULO 95.** Todas las edificaciones, contarán con instalación y equipo necesario para prevenir y combatir los incendios, de acuerdo al Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California, además y a excepción de las viviendas deberán contar como obligatorio un sistema de alarma, señalamientos y sistemas asistentes de audio.

En los casos de que la vivienda no cuente con pasillo de servicio lateral como alternativa que permita una facilidad para el desalojo en casos de emergencia y su única salida sea una sola puerta frontal, será obligatorio el que se le instalen detectores de humos para prevención de incendios en por lo menos dos piezas habitables de dicha vivienda.

Cuando en un lote se construyan más de dos viviendas, se requerirá la opinión técnica favorable emitida por la Dirección de Bomberos de que la edificación cumple con los requerimientos necesarios para la prevención de emergencias, accesibilidad y facilidad para el desalojo.

**ARTICULO 96.** Los equipos, señalamientos y sistemas contra incendios se mantendrán siempre en condiciones perfectas de operación, para lo cual deberán ser revisados y probados con la periodicidad que establezca para el caso el Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestro para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California.

**ARTICULO 97.** Para efectos de la prevención de emergencias, accesibilidad y facilidad para el desalojo, las edificaciones se agrupan de la siguiente manera:

- I. Son edificaciones de riesgo menor las que tengan alguna de las siguientes características:
  - a. Hasta 25 metros de altura;
  - b. Hasta 250 ocupantes, ó
  - c. Hasta 3,000 m<sup>2</sup>.
- II. Son edificaciones de riesgo mayor, además de las bodegas, depósitos e industrias en donde se manufacturen y almacenen artículos o materiales de fácil ignición o explosivos de cualquier tipo sin importar altura, ocupantes o superficie, las que tengan alguna de las siguientes características:
  - a. Más de 25 metros de altura;
  - b. Más de 250 ocupantes, y
  - c. Más de 3,000 m<sup>2</sup>.
- III. Las demás que consideren el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano.

**ARTICULO 98.** Las edificaciones, tanto de riesgo mayor como de riesgo menor, además de observar el Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California, deberán cumplir con las disposiciones mínimas contra incendio siguientes:

- I. Los elementos estructurales de madera y/o acero de las edificaciones de riesgo mayor, deberán protegerse con elementos o recubrimientos retardantes al fuego u otros materiales aislantes que cumplan con los requisitos necesarios;
- II. Los conductos 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 de éstos conductos serán a prueba de fuego y deberán cerrarse automáticamente;
- III. Los tiros o tolvas para conducción de materiales diversos, ropa, desperdicios o basura, deberán contar con la ventilación adecuada. Sus compuertas tendrán capacidad para evitar el paso del fuego o humo de un pasillo a otro del edificio y ser de materiales a prueba de fuego;
- IV. Se requerirá el visto bueno de la Autoridad 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;
- V. Ningún espacio comprendido entre un falso plafón y la losa se comunicará directamente con cubos de escaleras o de elevadores, y



- VI. Además, según sea el caso, deberán contar con los dispositivos siguientes:
- a. Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier edificación, deben tomarse precauciones para evitar incendios y contar con el equipo de extinción necesarios;
  - b. Las edificaciones de más de 8 niveles ó con capacidad de alojar a mas de 250 personas deben contar con sistemas de alarma contra incendio visuales y sonoros independientes entre sí; En estos casos, se solicitará a la Dirección de Bomberos y Protección Civil del Municipio, la autorización del proyecto respecto de las disposiciones y(o) lineamientos requeridos en la edificación para prevenir incendios, así como, la autorización para la ocupación del edificio, y
  - c. Los casos no previstos, quedan sujetos a las disposiciones que al efecto dicte la Autoridad competente, en concordancia con la fracción anterior.

**ARTICULO 99.** Las edificaciones para educación, deporte y recreación, alojamiento e industria, contarán con local(es) o consultorio(s) para prestar servicios médicos, con botiquín de primeros auxilios, un sanitario con lavabo y excusado, o estar próximo a él, y la cantidad de mesas de exploración mínimas, según corresponda, de conformidad con lo que se señala a continuación:

- I. Edificios de educación de más de 500 ocupantes; una por cada 500 alumnos o fracción a partir de 501;
- II. Edificios para deporte y recreación de más de 10,000 concurrentes, con excepción de los centros deportivos; uno por cada 10,000 concurrentes;
- III. En centros deportivos de más de 1,000 concurrentes; uno por cada 1000 concurrentes;
- IV. Edificios de alojamiento de 300 cuartos o más; uno por cada 300 cuartos a partir de 301, y
- V. Industrias de más de 50 trabajadores; uno por cada 50 trabajadores a partir de 51.

## SECCIÓN V

### De los Elementos de apoyo para personas con Discapacidad

**ARTICULO 100.** El proyecto de edificación que brinde un servicio al público, sea obra nueva, ampliación, remodelación o instalación, incorporará al diseño arquitectónico, los elementos de accesibilidad y bienestar para garantizar la segura movilidad de las personas con discapacidad, mediante la modificación, planeación y diseño del entorno físico, de manera que puedan:

- I. Desplazarse libremente en los espacios públicos;

- II. Disfrutar de los servicios públicos en igualdad de circunstancias, que cualquier otra persona, y
- III. Acceder y desplazarse con facilidad en los espacios laborales, oficinas de la administración pública, comercial y recreativa mediante las adaptaciones que reúnan especificaciones técnicas indispensables.

Se condicionará que la edificación o modificación que se realice, contemple facilidades urbanísticas y arquitectónicas adecuadas a las necesidades de las personas con discapacidad, de conformidad con las disposiciones aplicables en la materia.

Las garantías mínimas de acceso y bienestar con las que deben adecuarse las edificaciones y espacios abiertos, tanto públicos como privados, son: estacionamiento, servicios sanitarios, rampas de acceso, rampas en la vía pública, escaleras, vestíbulos de acceso a edificios y señalamientos preventivos.

En vía pública y en edificaciones existentes con acceso al público, se incorporarán gradualmente las adecuaciones, construcciones e instalaciones necesarias.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 101.** Cualquier edificación de las mencionadas en el artículo que antecede, con superficie mayor de 100.00m<sup>2</sup>, para garantizar la segura movilidad de personas con discapacidad, deberá contar con los elementos siguientes:

- I. Una vía que facilite su movilidad, desde la parada de transporte público o un sitio de estacionamiento, hasta la entrada del edificio;
- II. Un pasillo o corredor peatonal con una pendiente máxima del 5% y con un ancho mínimo de 1.20 metros que conecte todos los edificios, servicios, elementos, locales y espacios dentro de un mismo conjunto o inmueble, cuidando que la altura de los objetos o que las columnas que sobresalgan de los paramentos verticales que lo delimitan no invadan dicha sección;  
En las circulaciones internas de las edificaciones, prever la existencia de espacios libres de obstáculos de por lo menos 1.52 x 1.52 metros que no interfieran con la circulación peatonal y permitan el descanso o la maniobra de sillas de ruedas, localizados en intervalos no mayores de 50 metros;
- III. Superficie antiderrapante en rampas, cambios de dirección y nivel;
- IV. Espacios para estacionamiento dimensionados de acuerdo con lo dispuesto para el efecto en el Artículo 105, de este Reglamento y en la cantidad estipulada en el Artículo 106, de este mismo ordenamiento, y
- V. Las demás instalaciones, áreas o espacios dimensionados de acuerdo a lo que se determine para cada caso en este Reglamento y en las normas aplicables.

**ARTICULO 102.** Las rampas que garantizan la segura movilidad de personas con discapacidad, se clasifican en:

- I. Rampas en banquetas: Son elementos de tránsito entre caminos, banquetas o calles que cumplen con las siguientes especificaciones:
  - a. Las rampas en caminos, calles y cunetas serán fluidas y libres de cambios abruptos. La pendiente máxima no excede del 5%;
  - b. El ancho mínimo es en esquina de 1.00 metro y en cruceros o camellón de 1.50 metros;
  - c. Con superficie antiderrapante, y
  - d. Utilizar cambios de textura para señalar cruceros a las personas débiles visuales.
- II. Rampas para cambios de nivel: Son elementos con pendiente mayor del 5% que cumplan con lo siguiente:
  - a. La máxima pendiente será de 6%;
  - b. La altura máxima deberá ser de 76 centímetros;
  - c. El ancho mínimo es de 1.20 metros, cuando dé servicio hasta 50 personas y de 1.50 metros para servicio de hasta 300 personas;
  - d. La longitud nunca deberá ser superior a los 6.00 metros sin la interposición de descanso de superficie plana horizontal de 1.50 metros de longitud por el ancho de la rampa;
  - e. Contar con un descanso de inicio y final el cual deberá tener por lo menos el ancho de la rampa y una longitud de 1.52 metros, como mínimo;
  - f. Contar con barandal, cumpliendo además con lo que a continuación se describe:
    - 1) Su desarrollo debe ser siempre continuo;
    - 2) La distancia entre pared y barandal o pasamanos será de 4 centímetros;
    - 3) El final del barandal será redondeado o curvado suavemente hacia el piso, pared o poste y terminar 30 centímetros dentro de los descansos, y
    - 4) No debe rotar o tener movimiento.
  - g. La superficie de pisos debe ser tratada en forma continua con acabado antiderrapante para impedir el deslizamiento.

**ARTICULO 103.** Los elementos arquitectónicos salientes en la circulación de las edificaciones, que por disposición de este Reglamento, deberán garantizar la segura movilidad de personas con discapacidad, atenderán las siguientes limitaciones:

- I. Los elementos sobresalientes en paredes o postes no deben reducir el ancho de cualquier ruta o espacio maniobrabable;

- II. Los elementos proyectados en paredes con más de 10 cm, su base debe empezar a más de 68 centímetros;
- III. Los elementos proyectados en paredes con su base a menos de 68 cm. no podrán sobresalir más de 10 cm;
- IV. Cualquier elemento en poste con altura entre 68 centímetros y 2.00 metros, podrán sobresalir hasta 30 centímetros, y
- V. Las dimensiones anteriores no incluyen la vía pública.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 104.** Las edificaciones que por disposición de este Reglamento deban contar con elementos para garantizar la segura movilidad de personas con discapacidad, cumplirán con las características siguientes:

- I. Los pasamanos en escaleras deben prolongarse más allá de los extremos, inicial y final de la escalera, evitando cantos agudos, el final del barandal será redondeado o curvado suavemente hacia el piso, pared o poste y terminar 30 centímetros dentro de los descansos. La altura de los pasamanos debe colocarse 90 centímetros y un segundo pasamanos a 75 centímetros respecto al nivel de piso terminado;
- II. Los bordes de peldaños en escaleras públicas y la superficie próxima a las escaleras deben tratarse con material antiderrapante;
- III. El vano en las puertas deberá tener un mínimo de 90 centímetros, con puerta abierta a 90°, el espacio mínimo entre dos puertas separadas por un vestíbulo, una frente a otra, deberá ser de 1.25 metros; se colocarán franjas de color en las puertas de cristal como apoyo visual;
- IV. Los dispositivos contra incendio se localizarán en corredores, sanitarios y áreas de menor importancia requeridas por el tipo de edificación, y consistirán en luz, lámparas, focos, alarmas de incendio y audio en sanitarios; el sonido de las alarmas será 5 decibeles arriba de los ruidos en el ambiente, con un máximo de 15 decibeles;
- V. Señalización en cajones de estacionamiento, rampas, elevadores, sanitarios y teléfonos, con códigos reconocidos internacionalmente, con mantenimiento adecuado. El sistema de señales debe abarcar información direccional, identificación de sitios, instalación, servicios y sistemas de emergencia.

Las señales, los símbolos, los mapas o cualquier indicación, deben presentarse de forma que se aprecie, pudiendo ser, entre otras, en alto relieve escrito en sistema braille; sonoro; luminoso o reflejante con colores contrastantes; cambios de texturas en pisos, muros, barandales y escaleras.

- VI. Con asientos con capacidad total de hasta 4% y no menor de un 2% del total que se encuentre proyectado, que deberán contar con alimentación de energía eléctrica para el equipo portátil requerido, y
- VII. Instalar en áreas públicas un teléfono dispuesto a una altura de 1.20 metros, con libre acceso; un bebedero con altura de 91 centímetros y con una profundidad de 20.5 centímetros, el espacio libre hasta las rodillas será de 69 centímetros y el espacio libre requerido para maniobrar será de 76 centímetros por 1.21 metros.

**ARTICULO 105.** Para garantizar la segura movilidad de personas con discapacidad, las edificaciones para servicios sanitarios, deben por lo menos, contar con un sanitario por genero con las características siguientes:

- I. El acceso a los sanitarios debe estar libre de escalones y permitir el fácil acceso;
- II. Proveer un espacio para maniobrar en silla de ruedas con un radio mínimo de 81 centímetros;
- III. Los pasillos no serán de un ancho menor a 1.20 metros;
- IV. Las puertas deben tener un claro de 90 centímetros como mínimo y abatir libremente, sin obstáculos a 90°;
- V. Se instalarán barras de apoyo a un lado del inodoro a una distancia máxima de 30 centímetros de la esquina más próxima, con una longitud mínima de 1.06 metros y una distancia entre la pared y la barra de apoyo de 3.8 centímetros;
- VI. Los inodoros contarán con una distancia mínima al frente de 1.20 metros, una distancia libre de 45 centímetros con respecto a la pared lateral, 80 centímetros a la pared opuesta a ésta y una altura de 55 centímetros;
- VII. La altura máxima de mingitorios será de 40 centímetros a partir del nivel de piso terminado, con una superficie libre para maniobra en silla de ruedas de 90 centímetros por 1.22 metros frente a mingitorios, separados uno de otro a una distancia mínima de 73 centímetros;
- VIII. La altura de lavabos no será mayor de 80 centímetros. Se proveerá una altura libre de 70 centímetros de nivel de piso terminado a la parte inferior de lavabo. Con una superficie de 76 centímetros por 1.22 metros frente a lavabo para maniobrar con silla de ruedas;
- IX. Los espejos se colocarán a una altura no mayor de 1.00 metro medido de nivel de piso terminado a la parte inferior del espejo, y

- X. 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 61 centímetros como mínimo y 1.22 metros como máximo, y a una altura variable entre 80 centímetros como mínimo y 90 centímetros como máximo. El diámetro de las barras será de un mínimo de 3 centímetros, y
  - c. En baños con regadera, las dimensiones mínimas de la misma serán de 1.10 metros por 1.30 metros, con su respectivo asiento y barras de apoyo antes especificadas.

**ARTICULO 105 Bis.** Para garantizar el libre acceso y la segura movilidad de las personas con discapacidad, se deberá contar por lo menos con un sanitario familiar en las edificaciones y espacios abiertos, sean públicos o privados, siendo éstos lugares de espectáculos masivos, parques de diversión, cines, museos, centros comerciales y terminales de transporte público.

Podrán sustituir la adaptación de lavamanos y un inodoro accesible para hombres y un lavamanos y un inodoro accesible para mujeres. Dichos sanitarios familiares también tendrán las siguientes características:

- I. Los sanitarios familiares contarán con un cubículo que puede ser utilizado por ambos sexos con un inodoro adaptado, un lavamanos adaptado y un cambiador de infantes.
- II. Deberá contar con la señalización junto o sobre la puerta, que indique que puede ser utilizado por personas con discapacidad solos o acompañados, adultos mayores y familias, con infantes, con el símbolo de sanitario familiar en alto relieve, en contraste con el color de la puerta e indicar la misma información en braille.
- III. Las medidas de las áreas o espacios dimensionados serán de acuerdo a lo que se determine para cada caso en este Reglamento y en las normas aplicables.

[\(Adición\)](#)

**ARTICULO 106.** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad, se ubicarán asegurando accesibilidad, en términos de la distancia más próxima al acceso de la edificación. El área en que se localicen estos cajones, deberá tener una pendiente no mayor al 2% y contarán con las

siguientes características:

- I. La cantidad de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad requeridas será:

Total de cajones	Cajones de estacionamiento
1 – 100	1 por cada 20
101-200	1 por cada 25
201-500	1 por cada 35
501-1000	2 % del total
1001 en adelante	20 más 1 por cada 100 arriba de 1000

- II. La cantidad de cajones de estacionamiento que resulten, forma parte del total requerido en este Reglamento;
- III. Por cada 8 cajones de estacionamiento para personas con discapacidad, uno tendrá las dimensiones necesarias para alojar un vehículo tipo van;
- IV. La dimensión del cajón de estacionamiento será de 3.60 metros por 6.00 metros, con una zona lateral de 91 centímetros de ancho por 6.00 metros de largo como mínimo, pintada sobre el pavimento la cual servirá para ascenso y descenso de las personas con discapacidad;
- V. Se podrá compartir una isla de 1.55 metros para ascenso y descenso entre dos espacios de estacionamiento para autos; para tipo van será de 2.74 metros entre 2 espacios de estacionamiento, y
- VI. Cada cajón de estacionamiento tendrá señalamiento correspondiente. El señalamiento se colocará en poste individual o adosado a la pared a una altura mínima de 2.05 metros.

**ARTICULO 107.** Las edificaciones destinadas al comercio, a los servicios y a oficinas de la administración pública, cumplirán en materia de la seguridad de personas con discapacidad, con las disposiciones siguientes:

- I. Venta de alimentos preparados:
  - a. Destinar el 2% del área de mesas para personas con discapacidad;
  - b. El espacio para sillas será de 1.30 metros por 75 centímetros más una distancia libre de 48 centímetros como máxima medida de la rodilla hacia el frente;
  - c. La altura mínima para mesas será de 78 centímetros como mínimo y de 86 centímetros como máximo medida a partir de nivel de piso terminado, y
  - d. Un espacio libre de por lo menos 91 centímetros entre mesas o entre pared y mesa.

II. Edificios para la salud:

- a. En hospitales generales, unidades psiquiátricas, unidades de desintoxicación, se destinará por lo menos el 10% del total de cuartos, para atender personas con discapacidad. Asimismo, los servicios sanitarios y áreas públicas de uso común, deben tener las características requeridas para garantizar su movilidad;
- b. En hospitales especializados para tratamientos de problemas motores todos los cuartos para pacientes, baños y áreas comunes serán diseñados bajo estos estándares;
- c. En hospitales para cuidados por largos períodos, por lo menos el 50% de los cuartos, baños y áreas de uso común deben tener las características requeridas para garantizar su movilidad, y
- d. En los cuartos para pacientes, las puertas tendrán un ancho mínimo de 1.22 metros.

III. Bibliotecas:

- a. Un área de asientos y mesas para su uso exclusivo y como mínimo, una fila para salida de libros y para tarjetas de catálogo, y
- b. Los estantes para revistas tendrán una altura máxima de 1.22 metros, los pasillos contarán con una dimensión mínima de 1.20 metros.

IV. Hoteles, moteles, dormitorios, o similares, dormitorios, o similares:

- a. 1 habitación para personas con discapacidad por cada 25 habitaciones o fracción;
- b. Los cuartos deberán tener un espacio libre de 1.50 metros del lado derecho observando frontalmente y de 1.00 metro del lado izquierdo observando frontalmente la cama, donde haya dos camas se proveerá 91 centímetros entre las mismas;
- c. En cocinas, cocinetas y barras dentro de cuartos preferenciales deberán proveerse de un fregadero instalado a una altura de 86 centímetros, por lo menos el 50% de las repisas en gabinetes, refrigerador o congelador tendrán una altura máxima de 1.22 metros, el ancho mínimo de repisas será de 38 centímetros, y
- d. Estas habitaciones se localizarán en el primer nivel y con acceso inmediato al elevador.

V. Auditorios, teatros, museos, cines, salas de concierto y teatros al aire libre:

Capacidad de asientos	Espacios para sillas de ruedas
1 - 50	4
51-300	8
301-500	12



Se proveerá espacios para sillas de ruedas bajo los siguientes lineamientos:

- a. Cuando existan más de quinientos asientos, se agregaran dos espacios por cada cien asientos;
- b. La dimensión del espacio para silla de ruedas será 80 centímetros por 1.50 metros, superficie que deberá quedar libre de butacas y fuera del área de circulación, y
- c. Contar con rampa de acceso a la edificación con las dimensiones estipuladas en el Artículo 101, de este Reglamento.

VI. Asilos y orfanatos;

- a. Los asilos se construirán en un sólo nivel, con accesos libres de escalones;
- b. En área de dormitorios contarán con barras de apoyo instaladas en la pared posterior a la cama, con una altura mínima de 80 centímetros a partir de nivel de piso terminado;
- c. El ancho mínimo de pasillos será de 1.20 metros, incluyendo pasamanos continuo a lo largo del mismo con una altura de 90 centímetros;
- d. Las puertas de cristal se señalarán mediante franjas que eviten su total transparencia;
- e. En las ventanas en áreas de estar, se deberá construir un antepecho igual o menor de 60 centímetros;
- f. Todos los baños deben tener las características requeridas para garantizar la movilidad de personas con discapacidad, y
- g. La cantidad de baños corresponderá a la siguiente proporción:

Hombres	Mujeres
Un Inodoro por cada veinticinco	Un Inodoro por cada veinte
Un Mingitorio por cada cincuenta	
Un lavabo por cada diez	Un lavabo por cada diez
Uno regadera o tina por cada 10	Una regadera o tina por cada diez

VII. En áreas públicas tales como: Terminales de autobuses, aéreas y ferroviarias, Centros Comerciales, edificios para la administración pública, Estación de Servicio, Estaciones de Carburación, Bancos, Edificios con atención al público, Estadios, Canchas Deportivas, y (o) similares:

- a. Los sanitarios contarán con un espacio con las características requeridas para garantizar su movilidad;
- b. Los accesos deben evitar escalones para permitir el paso de las sillas de ruedas;
- c. Los muebles contarán con pasamanos de acuerdo a las especificaciones señaladas para el efecto en el Artículo 91 de este Reglamento;
- d. Se proveerá de un espacio para teléfono con las especificaciones señaladas en este Reglamento, y
- e. Las puertas de cristal contarán con franjas para evitar su total transparencia.

VIII. Escuelas y áreas integradas a escuelas:

- a. Escaleras con pasamanos con las características señaladas en este Reglamento, y
- a. Elevador individual para el uso de silla de ruedas.

[\(Reforma\)](#)

## **CAPÍTULO II DE LOS ESPACIOS DE CIRCULACIÓN Y COMUNICACIÓN**

### **SECCIÓN I Circulación vertical y horizontal**

**ARTICULO 108.** 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 no mayor de 30.00 metros, en edificaciones de habitación, oficinas, comercios será de 40.00 metros y en industrias de 60.00 metros.

Se podrán incrementar las distancias 50%, si la edificación cuenta con sistema contra incendio fijo.

**ARTICULO 109.** En toda edificación los espacios de circulación vertical u horizontal deberán observarse las condiciones de diseño siguientes:

- I. Condiciones generales:  
En el diseño y construcción de escaleras o rampas peatonales se proporcionará una altura libre no menor de 2.10 metros, medidos verticalmente desde la línea de pendiente o desde el nivel de piso terminado del descanso;
- II. Condiciones generales para escaleras:
  - a. Las escaleras contarán con un máximo de 15 peraltes entre descansos;
  - b. Toda escalera o rampa debe tener un descanso al pie y al final de la misma. Los descansos deben ser llanos y sin obstrucciones;
  - c. El ancho mínimo de los descansos y escalera deberá ser de 90 cms en interiores de vivienda, para escaleras y circulaciones comunes los descansos la anchura reglamentaria del descanso y la escalera será de 1.20 metros como mínimo;
  - d. La huella de los escalones tendrá un ancho mínimo de 30 centímetros,

- para lo cual, los bordes de los peldaños en escaleras públicas, deberán tener superficie antiderrapante;
- e. El peralte de los escalones tendrá un máximo de 18 centímetros;
  - f. En cada tramo de escaleras, las huellas y peraltes conservarán siempre las mismas dimensiones;
  - g. Cuando se salve un desnivel mayor o igual a 4 escalones, las escaleras deberán contar con barandales, pasamanos o muro con una altura no menor a 90 centímetros, estos deberán ser seguros y sólidamente anclados;
  - h. Las escaleras de caracol que comuniquen locales de servicios deberán tener un diámetro mínimo de 1.20 metros y las que comuniquen espacios habitables, un diámetro no menor de 1.60 metros, y
  - i. Los peldaños de las escaleras de caracol deberán tener a 15 centímetros de distancia del apoyo central la zanca interior, una huella mayor o igual a 10 centímetros y un peralte máximo de 20 centímetros.
- III. Condiciones generales para rampas peatonales:
- a. Las rampas peatonales que se proyecten en cualquier edificación deberán tener una pendiente máxima de 10%, con excepción de rampas para personas con discapacidad, las que tendrán las especificaciones de este Reglamento, y
  - b. Las rampas serán de pavimento antiderrapante, contarán con barandales o pasamanos por lo menos en uno de sus lados y el ancho mínimo será de 1.20 metros;
- IV. Condiciones generales para escaleras marinas se deberán respetar las siguientes especificaciones:
- a. Los escalones serán de hierro redondo con un diámetro mínimo de 19 milímetros;
  - b. Los escalones serán uniformes con una separación entre 23 centímetros y 35 centímetros como máximo entre ejes;
  - c. Las escaleras que tengan una altura mayor a los 2.50 m deben estar dotadas de aros de seguridad;
  - d. Los aros de seguridad se instalarán a intervalos máximos de 91 centímetros;
  - e. El aro más bajo se ubicará a una altura no menor de 2.50 metros del suelo o plataforma inferior, y el aro más alto se ubicará a una altura de 1.06 metros como mínimo de la plataforma superior;
  - f. Las escaleras pueden ser verticales o inclinadas hacia la estructura, considerando un ángulo no mayor de 15° hacia su vertical, y
  - g. Los descansos deben instalarse a intervalos máximos de 9.15 metros.
- V. Condiciones particulares para escaleras en edificaciones con uso habitacional:
- Se considerará lo estipulado en el incisos a) al g) de la fracción II de este artículo, en donde el pasamanos en caso de requerirse, pueda ser adosado a la pared, siempre y cuando no le reste superficie al ancho mínimo de la

escalera.

Lo anterior independientemente de cumplir las especificaciones materia de circulación que para cada tipo de edificación contempla este Reglamento.

**ARTICULO 110.** Cuando las edificaciones tengan más de cuatro niveles, además de la planta baja, a una altura o profundidad mayor de 12 metros a partir del nivel de acceso al edificio, contarán con un elevador o sistema de elevadores para pasajeros y de carga o escaleras eléctricas y bandas transportadoras de personas, con capacidad suficiente al uso autorizado para la edificación.

Las edificaciones destinadas a proporcionar servicios de salud, en todos los casos deberán contar con sistema de elevador, a partir del nivel de acceso a la edificación, con elementos de seguridad para proporcionar protección al transporte de pasajeros y de carga.

Las edificaciones destinadas a proporcionar servicios de hospedaje que tengan más de tres niveles, deberán contar con sistema de elevador a partir del nivel de acceso al edificio, con elementos de seguridad para proporcionar protección al transporte de personas y carga.

**ARTICULO 111.** Los sistemas de elevadores para pasajeros y carga, escaleras eléctricas y bandas transportadoras deben cumplir con las especificaciones siguientes:

I. Los elevadores para pasajeros y carga, deberán cumplir con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana, Elevadores eléctricos de tracción para pasajeros y carga- Especificaciones de seguridad y métodos de prueba para equipos nuevos, con excepción de los siguientes puntos:

- a. Contar con un foso, bajo el punto de parada inferior del elevador; que será no menor de 1.50 metros de profundidad;
- b. La altura libre mínima de los accesos al elevador será de 2.00 metros;
- c. La altura libre mínima de la cabina será de 2.25 metros. La configuración de la cabina debe permitir la utilización de silla de ruedas y camillas, la superficie mínima útil de la cabina deberá ser de 2.30 metros cuadrados, teniendo 2.10 metros como mínimo de profundidad;
- d. El equipo mecánico y las instalaciones de conexión deben situarse en un local especial seco y ventilado, al abrigo de los agentes atmosféricos. El cuarto de máquinas tendrá una altura mínima libre de 2.30 metros, separada de los locales vecinos por paredes resistentes al fuego. Dimensión mínima de 1.80 x 1.80 metros, altura mínima de las puertas serán de 2.10 metros con un ancho mínimo de 0.80 metros, con abatimiento al exterior y de material no combustible;

- e. Los elevadores de carga en edificaciones de comercio deben calcularse considerando una capacidad mínima de carga útil de 250 kg/m<sup>2</sup> de área neta en la plataforma de carga, con elementos de seguridad para proporcionar protección a transporte de personas y de carga;
- f. La capacidad de transporte del elevador o sistema de elevadores, será cuando menos del 10% de la población del edificio en 5 minutos, y
- g. Se deberá colocar una placa visible en el interior de la cabina que indique la capacidad máxima útil, expresada en kilogramos y en número de personas.

II. Las escaleras eléctricas para transporte de personas tendrán una inclinación máxima de 30°;

II. Las bandas transportadoras para personas tendrán un ancho mínimo de 60centímetros y máximo de 90 centímetros con una pendiente máxima de 15° y velocidad máxima de 0.70 m/seg.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 112.** Toda edificación deberá contar con cajones de estacionamiento como sigue:

**I. Habitacional:**

a. Unifamiliar:

- 1. Superficie de construcción de hasta 120.00 m<sup>2</sup>, uno por vivienda, como mínimo;
- 2. Superficie construcción de 121.00 a 300.00 m<sup>2</sup>, dos por vivienda, y
- 3. Superficie de construcción mayor de 301.00 m<sup>2</sup>, tres por vivienda, como mínimo.

b. Multifamiliar:

- 1. Superficie construcción de hasta 199.00 m<sup>2</sup>, uno por vivienda, como mínimo;
- 2. Superficie construcción de 200.00 m<sup>2</sup>, dos por vivienda, como mínimo;
- 3. Derogado.
- 4. Parques para remolques, uno por remolque, y
- 5. Además, un cajón de estacionamiento adicional para visitas por cada 6 viviendas, ubicado dentro de un radio no mayor de 50.00 metros, en los casos de Multifamiliares en la modalidad de Vertical será de un cajón de estacionamiento adicional para visitas por cada 6 viviendas.  
Cuando el estacionamiento cuente con más de 20 cajones de estacionamiento el 30% podrá ser de tipo compacto.

**II. Comercial: Cajones / m2 construido:**

a. Edificaciones destinadas al comercio:

1. Abastos y bodegas comerciales uno por cada 75.00 m<sup>2</sup>;
  2. Almacenes y bodegas sin venta al público uno por cada 100.00 m<sup>2</sup>;
  3. Tiendas de productos básicos, especialidades, autoservicio, departamentales, centros comerciales, tianguis, uno por cada 30.00 m<sup>2</sup>;
  4. Locales para instalación en vehículos de sistemas de alarmas, tapicerías, estéreos, y similares uno por cada 30.00 m<sup>2</sup>;
  5. Venta de materiales y vehículos para construcción, incluidos los materiales eléctricos, muebles sanitarios, ferreterías, pisos, y maquinaria uno por cada 30.00 m<sup>2</sup>;
  6. Venta de refacciones uno por cada 50.00 m<sup>2</sup>;
  7. Mueblerías, áreas de exhibición, o similares uno por cada 50.00 m<sup>2</sup>, y
  8. El número de cajones no incluye el área destinada a la venta.
- b. Edificaciones destinadas al servicio:
1. Baños públicos uno por cada 50.0 m<sup>2</sup>;
  2. Salones de belleza y peluquerías uno por cada 30.00 m<sup>2</sup>;
  3. Lavanderías uno por cada 20.00 m<sup>2</sup>;
  4. Sastrerías, tintorerías, talleres de reparación de artículos del hogar uno por cada 50.00 m<sup>2</sup>;
  5. Estudios y laboratorios de fotografía uno por cada 50.00 m<sup>2</sup>;
  6. Talleres de carrocería y pintura, lavado de autos uno por cada 60.00 m<sup>2</sup> de terreno ocupado;
  7. Talleres mecánica en general, de afinación, amortiguadores, balanceo, cambio de aceite, carburadores, eléctrico; engrasado, frenos y transmisiones para vehículos ligeros uno por cada 60.00 m<sup>2</sup> de terreno ocupado;
  8. Talleres de mofles, radiadores para vehículos ligeros uno por cada 60.00 m<sup>2</sup> de área de servicio;
  9. Alimentos y bebidas:
    - a. Venta de alimentos preparados, tales como restaurantes, cafeterías, cenadurías, fondas, fuentes de sodas, taquerías, reverías y similares uno por cada cuatro asientos, y
    - b. Venta de alimentos sin preparar, tales como abarrotes, carnicerías, mercados, supermercados, tortillerías, uno por cada 30.00 m<sup>2</sup>.
  10. Servicios Administrativos:
    - a. Administración pública y oficinas en general uno por cada 30.00 m<sup>2</sup>, y
    - b. Bancos uno por cada 15.00 m<sup>2</sup>.

### III. Educación y Cultura:

- a. Educación preescolar, básica y media básica uno por cada aula, más uno por cada maestro, más uno por el director, más uno por cada 30.00 m<sup>2</sup> de lo restante construido;
- b. Educación media superior: uno por cada 10 alumnos, más uno por cada salón de clase, más uno por director, más uno por cada 30.00 m<sup>2</sup> de lo restante construido;

- c. Educación superior: uno por el director, uno por cada 3 alumnos, más uno por cada salón de clase, más uno por cada 30.00 m<sup>2</sup> de lo restante construido;
- d. Escuelas de educación especial, uno por el director, uno por cada 15 alumnos, más uno por salón;
- e. Institutos científicos, uno por cada 30.00 m<sup>2</sup>;
- f. Instalaciones para exhibición, tales como museos, bibliotecas, hemerotecas, galerías de arte y exposición: uno por cada 50.00 m<sup>2</sup> más uno por cada 3 empleados;
- g. Escuelas de especialización, artes y oficios, uno por el director, uno por cada diez alumnos, más uno por cada 3 empleados;
- h. Internados, seminarios, orfanatorios, uno por el director, uno por cada 3 salones de clase, más uno por cada 3 empleados, y
- i. Edificaciones dedicadas al culto religioso, uno por cada cinco asientos.

#### **IV. Salud y Servicios Asistenciales:**

- a. Clínicas y Hospitales:
  - 1. Generales, especialidades, centros médicos, sanatorios, clínicas médicas y dentales, centros de salud y consultorios uno por cada 15.00 m<sup>2</sup>, de áreas de espera, más uno por cada cuatro camas, más uno por consultorio, mas uno por cada 30.00 m<sup>2</sup> de oficinas, y
  - 2. Laboratorios, quirófanos y salas de expulsión, uno por cada 15.00 m<sup>2</sup>, más uno por cada 30.00 m<sup>2</sup> de oficinas.
- b. Asistencia social:
  - 1. Centros de asistencia social, uno por cada 50.00 m<sup>2</sup>;
  - 2. Casas de rehabilitación. uno por cada 50.00 m<sup>2</sup>;
  - 3. Asilos de ancianos, 1 por cada 2 habitaciones;
  - 4. Centros de asistencia para animales. uno por cada 75.00 m<sup>2</sup>, y
  - 5. Guarderías. uno por cada 20.00 m<sup>2</sup>.

#### **V. Turismo:**

- a. Alojamiento:
  - 1. Moteles, uno por habitación, más uno por cada 30.00 m<sup>2</sup> de área administrativa;
  - 2. Hoteles, uno por cada dos habitaciones, más uno por cada 30.00 m<sup>2</sup> de área administrativa, más los que arrojen las áreas para salones de eventos y restaurantes;
  - 3. Casas de huéspedes, uno por cada habitación;
  - 4. Agencias de viajes, uno por cada 30.00 m<sup>2</sup>;
  - 5. Centros vacacionales, uno por cada 40.00 m<sup>2</sup>, y
  - 6. El número de cajones de estacionamientos para los servicios complementarios que presta el hotel se calculará de acuerdo a su uso.

#### **VI. Deporte y Recreación:**

- a. Plazas y explanadas, uno por cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno;
- b. Parques:

1. Hasta de una hectárea, uno por cada 500.00 m<sup>2</sup> de terreno;
  2. De una a cinco hectáreas, uno por cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno, y
  3. Más de cinco hectárea, uno por cada 200.00 m<sup>2</sup> de terreno.
- c. Unidades deportivas:
1. Centros y canchas deportivas, uno por cada 75.00 m<sup>2</sup> de terreno;
  2. Albercas, uno por cada 40.00 m<sup>2</sup>;
  3. Gimnasios, uno por cada 10.00 m<sup>2</sup>;
  4. Canales o lagos para regatas o veleo, uno por cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno;
  5. Estadios, uno por cada 5 personas;
  6. Arenas de box y lucha, uno por cada 5 personas;
  7. Escuelas de artes marciales, uno por cada 40.00 m<sup>2</sup> de zona de práctica;
  8. Frontón y canchas de tenis, raquet y squash, dos por cancha;
  9. Fútbol de salón, uno por cada 5 personas, y
  10. Campos de tiro, uno por cada 5 personas.
- d. Clubes y centros deportivos:
1. Boliches, uno por cada línea, más uno por cada 30.00 m<sup>2</sup> deservicios;
  2. Billares, uno por cada mesa, más uno cada 30.00 m<sup>2</sup> de servicios;
  3. Clubes de golf, uno por cada 2000.00 m<sup>2</sup> de terreno, y
  4. Clubes campestres, uno por cada 200.00 m<sup>2</sup> de terreno, más uno por cada 30.00 m<sup>2</sup> de servicio.
- e. Diversión y Espectáculos:
1. Cines, teatros, salas de espectáculos y teatros al aire libre, uno por cada cinco asientos;
  2. Auditorios, uno por cada seis espectadores;
  3. Lienzos de charros, uno por cada seis espectadores, y
  4. Pistas de patinaje, uno por cada 15.00 m<sup>2</sup> de pista.
- f. Centros sociales:
1. Centros de reunión, uno por cada cinco asientos;
  2. Clubes, bares, cantinas, centros sociales, salones para fiestas, banquetes y centros comunitarios, uno por cada cuatro asientos;
  3. Salones de baile, uno por cada cinco asientos, y
  4. Centros de convenciones y culturales, uno por cada 50.00 m<sup>2</sup> del área de exhibición.

El número de cajones de estacionamientos para los servicios complementarios que presta estos centros se dispondrá de acuerdo a su uso.

## **VII. Servicios Mortuorios:**

- g. Cementerios en general de fosa, uno por cada 500.00 m<sup>2</sup> de terreno;
- h. Cementerios en general de criptas, uno por cada 50.00 m<sup>2</sup>, y
- i. Agencias de inhumaciones y funerarias, uno por cada cinco asientos.

## **VIII. Comunicaciones y Transportes:**

- a. Televisión y radio:
  1. Estaciones con auditorio, uno por cada 20.00 m<sup>2</sup>;
  2. Estaciones sin auditorio, uno por cada 40.00 m<sup>2</sup>, y
  3. Central de comunicaciones en general, uno por cada 30.00 m<sup>2</sup>.



- b. Agencias y centrales de correos y telégrafos, uno por cada 30.00 m<sup>2</sup>;
- c. Agencias y centrales de teléfonos, uno por cada 20.00 m<sup>2</sup>;
- d. Transporte terrestre. (terminal y/o estación) y ferrocarril, uno por cada 50.00 m<sup>2</sup>, y
- e. Transporte aéreo, uno por cada 20.00 m<sup>2</sup> de área de venta y sala de espera.

#### **IX. Infraestructura especial:**

- a. Instalaciones:
  - 1. Plantas, estaciones y subestaciones, uno por cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno, y
  - 2. Torres y antenas, uno para mantenimiento.
- b. Especiales:
  - 1. Distribución de gas butano, uno por cada 75.00 m<sup>2</sup>;
  - 2. Estaciones de Servicio y Estaciones de Carburación, uno por cada 50.00 m<sup>2</sup> de terreno, mas el número de cajones de estacionamientos para los servicios complementarios que presta estas estaciones se dispondrá de acuerdo a su uso, y
  - 3. Rastro, uno por cada 75.00 m<sup>2</sup>.

#### **X. Industria:**

- a. Industria de alto riesgo y de riesgo, uno por cada 75.00 m<sup>2</sup>, más uno por cada 30 m<sup>2</sup> de oficina;
- b. Industria de bajo riesgo y microindustria, uno por cada 150.00 m<sup>2</sup>, más uno por cada 30.00 m<sup>2</sup> de oficina;
- c. Yonques y deshuesaderos, uno por cada 150.00 m<sup>2</sup>, y
- d. Procesadoras de materiales de construcción, tales como bloqueras, tubería de concreto, cementeras o premezclados, aserraderos, prefabricados, uno por cada 100.00 m<sup>2</sup>.

Las edificaciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones o cambios de uso, deberán satisfacer la demanda de cajones de estacionamiento, dentro de su propio terreno o edificación.

La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

Cualquier otro tipo de edificación, para el que no se hubiera determinado un lineamiento específico, respecto al número de cajones de estacionamiento con que deberá contar, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Autoridad.

En los casos que por disposición de los Planes y/o Programas de Desarrollo Urbano se determine lineamientos específicos para un determinado sector y/o zona respecto al número de cajones de estacionamiento con que deberá contar cada tipo de edificación se deberá considerar como válido dicha disposición.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 113.** El acceso al espacio destinado a estacionamiento deberá cumplir con las disposiciones siguientes:

- I. El espacio destinado a estacionamiento, deberá estar drenado adecuadamente;
- II. El espacio destinado a estacionamiento cubierto, deberá de tener una altura libre mínima de piso a techo de 2.30 metros;
- III. El número de entradas y salidas deberá admitir la máxima demanda sin obstruir la circulación vehicular;
- IV. En los espacios de estacionamiento para las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar vertical y horizontal; se sujetará a las siguientes disposiciones:

- a) La entrada y salida simultáneas se respetará un ancho mínimo de 7.00 metros; en todo momento se deberán considerar secciones que determinan las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de B.C., en relación con los radios de curva y secciones de banquetas, y
- b) En los casos de edificios verticales que sus estacionamientos sean parte integral de la estructura podrán tener un ancho mínimo de 6.00 m, toda vez que el acceso peatonal sea independiente, y

V. Las entradas y salidas de las edificaciones destinadas a habitación, comercio, servicios, equipamiento e industria, deberán estar ubicadas sobre la vialidad de menor jerarquía y alejadas de las intersecciones a longitud mínima de 10.00 metros; excepto en el caso que la edificación de tipo habitacional, corresponda a una vivienda unifamiliar dispuesta en esquina, donde la longitud a considerar será de 3.00 metros a partir del alineamiento oficial de la propiedad privada, y

VI. Las entradas y salidas de las edificaciones destinadas a comercio, servicios, equipamiento e industria deberán estar debidamente señaladas.

VII. En lotes con uso habitacional unifamiliar, el acceso al estacionamiento deberá ubicarse a 3.00 m de la esquina

Los estacionamientos para uso privado con capacidad máxima de 15 automóviles, no estarán obligados a tener carriles separados ni a cumplir con las disposiciones sobre zonas de ascenso y descenso de pasajeros y protecciones, y podrá contar con una sola entrada y salida siempre que sea de 7.00 metros.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 114.** Los espacios destinados a estacionamiento en cualquier tipo de edificación, deberán respetar las disposiciones siguientes:

- I. Las dimensiones mínimas del cajón de estacionamiento para vehículos ligeros, incluida en ella espacio necesario para abrir las puertas, será:

	<b>Longitud:</b>
<b>Ancho</b>	<b>2.65 metros</b>
<b>Largo</b>	<b>5.40 metros</b>

Para estacionamiento en cordón de banquetta será:

	<b>Longitud:</b>
<b>Ancho</b>	<b>2.50 metros</b>
<b>Largo</b>	<b>6.00 metros</b>

Para el requerimiento de una cantidad mayor a 100 cajones se permitirá un 20% de autos compactos estacionados en batería y tendrán las siguientes dimensiones:

	<b>Longitud:</b>
<b>Ancho</b>	<b>2.40 metros</b>
<b>Largo</b>	<b>4.80 metros</b>

- II. Las dimensiones mínimas de los cajones de estacionamiento para los vehículos usados para transportar personas con discapacidad se sujetaran a lo dispuesto en el Artículo 105 de este Reglamento;
- III. Las dimensiones mínimas de los cajones para autobuses y taxis, así como para los vehículos de carga, turísticos, motocicletas, etcétera, se determinarán tomando como base las dimensiones de éstos e incluyendo en ellas el espacio necesario para abrir las puertas y el descenso de pasajeros y(o) bienes, las condiciones particulares del proyecto y las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de Baja California y el reglamento municipal de la materia;
- IV. Los Programas y Declaratorias que de éstos se deriven, delimitarán las zonas que por la característica de las construcciones existentes o por escasez de cajones de estacionamientos, no pueden cumplir con el número de cajones de estacionamiento establecidos, que utilizaran para tal efecto otros predios siempre que:
  - a. Estos no se encuentren a una distancia mayor de 50.00 metros;
  - b. Para llegar a ellos, no se atravesase alguna de las vialidades clasificadas en los Programa como primarias;
  - c. Su propietario sea el mismo que aquel donde se ubica la edificación y se obtenga el permiso de construcción correspondiente, en el que se destinará al uso exclusivo de estacionamiento complementario a la edificación principal, y.
  - d. El predio destinado al uso exclusivo de estacionamiento complementario, no podrá modificar tal uso mientras la edificación principal se

encuentre en operación; en estos casos se colocarán señalamiento informativo en ambos inmuebles, que indique: en uno, la ubicación del estacionamiento complementario y en el otro, la edificación a la que se da servicio, y

- e. Los estacionamientos públicos, tendrán una caseta de control con una superficie mínima de 1.50m<sup>2</sup>, que se ubicara a una distancia mínima de 10.00 metros del alineamiento.

**ARTICULO 115.** La circulación en espacios destinados a estacionamiento cumplirán con las disposiciones siguientes:

- I. La circulación vehicular debe estar separada de la circulación peatonal;
- II. Los cajones de estacionamiento pueden colocarse paralelos, en ángulo agudo o bien en ángulo recto, a muros, guarniciones o pasillos, la selección de esta colocación dependerá en gran parte de la forma y dimensiones del área disponible, y
- III. La sección mínima del arroyo de la circulación vehicular de acuerdo de la posición en que se hayan colocado los cajones de estacionamiento, se sujetara a las disposiciones siguientes:

Posición	Estacionamiento	Circulación en un sentido (ancho en metros)	Circulación en dos sentidos (ancho en metros)
En cordón	Un solo lado	5.60	8.65
	Ambos lados	8.10	11.30
30°	Un solo lado	8.05	11.00
	Ambos lados	13.05	16.10
45°	Un solo lado	8.70	11.40
	Ambos lados	14.40	17.10
60°	Un solo lado	9.00	11.70
	Ambos lados	15.00	17.70
90°	Un solo lado	8.90	12.40
	Ambos lados	14.30	18.80

- IV. La sección mínima de calles privadas para conjuntos habitacionales de configuración horizontal, en régimen de propiedad en condominio, en modalidad de privadas sin frentes a las vías públicas será de:

Privada	No. De Viviendas	Dimensión mínima para circulación vehicular (ancho en metros)	Dimensión mínima para andador peatonal en ambos lados de la circulación vial (ancho en metros)
A	Menor o igual a 40	7.00	1.20
B	41 o mas	9.50	1.20

Nota:  
Se podrán considerar circulaciones vehiculares en un solo sentido solo si se cuenta con una salida independiente a la entrada y la sección mínima será de 6.00 metros para circulación vehicular más 1.20 metros para andador peatonal.  
En los casos de más de 41 viviendas por privada y que las viviendas cuenten con dos cajones o más dentro de su área privativa la sección podrá ser de 7.00 metros para circulación vehicular mas 1.20 metros para andador peatonal.

**ARTICULO 116.** En edificaciones que para su operación deban contar con una zona de andén de carga y descarga y patio de maniobras destinada a acomodar los vehículos que transportan mercancías o materiales, la superficie mínima a considerar para el andén de carga y descarga y patio de maniobras, será de 100.00m<sup>2</sup> y, en función de los metros cuadrados construidos, el área que se destine será la siguiente:

Superficie Construida	Superficie Requerida para Anden
Hasta 500.00m <sup>2</sup>	100.00m <sup>2</sup>
de 501.00m <sup>2</sup> a 1,000.00m <sup>2</sup>	200.00m <sup>2</sup>
De 1,000.00m <sup>2</sup> a 5,000.00m <sup>2</sup>	500.00m <sup>2</sup>
De 5,000.00m <sup>2</sup> en adelante	1,000.00m <sup>2</sup>

En su defecto, deberá justificar técnicamente la superficie designada para el andén de carga y descarga con base en el diseño de operación.

Esta superficie debe estar comprendida dentro de los límites del predio en una zona colindante con el edificio, en forma adicional al espacio destinado a estacionamiento requerido para cada tipo de edificaciones y cumplir las condiciones establecidas en este mismo ordenamiento.

Los espacios destinados a patio de maniobras, permitirán realizar éstas con amplitud y seguridad. Los accesos y salidas de los patios de maniobras, deberán localizarse sobre las vialidades de menor jerarquía.

Para su uso y operación, se sujetará a los horarios indicados en la autorización correspondiente.

**ARTICULO 117.** En edificaciones con alta concurrencia y donde la capacidad u ocupación sea mayor de 200 personas, tales como centros comerciales con superficies mayores de 1,000.00 m<sup>2</sup>, auditorios, estadios, teatros, plaza de toros,

zonas para espectáculos, edificios donde se otorguen servicios públicos, se deberá habilitar dentro del predio una bahía de ascenso y descenso de pasajeros del transporte público, sujetándose a las disposiciones que para tal efecto se señalan en la Ley de Edificaciones del Estado, Norma Técnica Complementaria en Materia de Libre Acceso, Reglamento de Vialidad y Reglamento del Transporte Público para el Municipio, de Tijuana, Baja California. [\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 118.** El señalamiento y protección con que deben contar los espacios para estacionamiento de las edificaciones, se realizara de conformidad las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de Baja California y el reglamento municipal de la materia.

**ARTICULO 119.** Las rampas habilitadas en los espacios de estacionamiento de las edificaciones, tendrán las siguientes características:

Rectas	Ancho en un sentido	Pendiente máxima
< de 20 metros de largo	3.50 metros	15%
> de 20 metros de largo	3.50 metros	12%
Curvas	4.00 metros	12%
<b>Helicoidales:</b>		
Circulación en contra de las manecillas del reloj	4.00 metros	12%
Circulación en dirección de las manecillas del reloj	5.00 metros	12%

- I. Las rampas helicoidales tendrán una pendiente mínima del 4% en dirección el centro de la hélice;
- II. El radio mínimo en curvas, medido al eje de la rampa, será de 7.50 metros;
- III. Las rampas estarán delimitadas por una guarnición con una altura de 15 centímetros y una banqueta de protección con anchura mínima de 30 centímetros en rectas y 50 centímetros en curvas. En este último caso deberá existir un pretil de 60 centímetros de altura por lo menos, y
- IV. Cuando en algún caso se ubiquen cajones de estacionamiento en la propia rampa, esta contará con una pendiente máxima del 6%.

Los estacionamientos contarán con protecciones en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles.

**ARTICULO 120.** Los espacios o edificaciones, destinados a estacionamiento privado y público, incluyendo las edificaciones diseñadas para uso exclusivo de

estacionamiento público, estarán sujetos a las condiciones siguientes:

- I. No se autorizará concesión para estacionamiento de vehículos de superficies destinadas a banquetas y camellones en la vía pública; ni se podrá otorgar ningún permiso o concesión para realizar la construcción de alguna edificación fija o semifija dentro de la superficie destinada a isletas y arroyos en la vía pública.

Cuando la concesión o permiso requiera de la construcción o instalación de una edificación o elemento del mobiliario urbano en forma fija o semifija dentro de la superficie destinada a banquetas y camellones en la vía pública, siempre se deberá dejar libre:

- a. Una sección mínima de 1.20 metros para la circulación peatonal, y
  - b. El acceso vehicular a los predios.
- II. Sólo se podrá realizar una ampliación o remodelación de las edificaciones existentes sobre el área autorizada para estacionamiento, cuando se restituya el espacio a utilizar, o bien se compruebe que ésta cumpla con los requisitos de estacionamiento reglamentario al interior de un predio;
  - III. Las ampliaciones de obra o cambio de uso del edificio, deben cumplir con los cajones de estacionamiento que éstas requieran;
  - IV. No se permitirá solucionar con estacionamiento en batería, a paño y(o) sobre banqueta en los lotes que colinden con vialidades primarias y secundarias, o que sus banquetas hayan sido diseñadas para áreas verdes, así como en aquellas que determinen el Plan y Programas, para solucionar este tipo de estacionamiento se deberá considerar, dentro de la superficie del lote, una sección para maniobrar de 3.00 metros mínimo del límite del cajón de estacionamiento al límite de propiedad;
  - V. Las consideraciones de diseño para la construcción o instalación de una edificación o elemento del mobiliario urbano en forma fija o semifija dentro de la superficie destinada a banquetas y camellones en la vía pública, deberán ser congruentes con lo que establecen las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de Baja California y el Reglamento de Vialidad del Municipio de Tijuana, Baja California;
  - VI. En los estacionamientos públicos y privados, se deberán asignar cajones de estacionamiento para uso exclusivo de personas con discapacidad, de conformidad con lo que determina este Reglamento, y
  - VII. Únicamente se podrá modificar el uso de la superficie destinada a estacionamientos en edificaciones cuando exista un superávit en el número de cajones existentes, modificando exclusivamente el uso de la superficie correspondiente al superávit de cajones resultante.

Los inmuebles que se pretendan destinar a estacionamiento, ya sean públicos o privados, requerirán de la aprobación de la autoridad, así mismo, los que se pretendan ubicar en inmuebles colindantes a la estructura vial primaria y secundaria de la ciudad, así como a vialidades que por sus características de operación así se determine, para su aprobación requerirán de la presentación de los estudios de ingeniería de tránsito con los que se resuelva su integración vial, los impactos viales que generen, y los que se requieran.

**ARTICULO 121.** Los espacios destinados a estacionamientos a cubierto, deberán tener iluminación y ventilación natural por medio de vanos con un área no menor del 10% de la superficie total en cada planta, así como iluminación artificial suficiente. Los estacionamientos a cubierto que operen por la noche, deberán tener iluminación suficiente para su segura operación.

**ARTICULO 122.** Todas las edificaciones destinadas a estacionamientos de cuota, deberán contar con servicios sanitarios independientes para hombres y mujeres, y cumplir con la reglamentación en la materia.

### **CAPÍTULO III DE LA SALUBRIDAD E HIGIENE**

#### **SECCIÓN I De los espacios para residuos sólidos**

**ARTICULO 123.** En las edificaciones, cuyo uso se encuentre condicionado, por disposición del Reglamento de Limpia del Municipio, a almacenar los residuos sólidos en contenedores, bajo las disposiciones y características siguientes:

- I. Para usos habitacionales, se calculará un promedio de generación de basura de 0.9 kilogramo por habitante;
- II. En edificaciones distintas a las habitacionales con más de 500.00m<sup>2</sup> sin incluir estacionamientos, se dispondrá de un espacio de 0.010m<sup>2</sup> por metro cuadrado construido;
- III. Deberán ubicarse dentro del predio bajo en condiciones de buena ventilación y no colindantes a vivienda;
- IV. Deberán contar con tapadera a prueba de fuego y a prueba de roedores para evitar riesgos de contaminación e incendios;
- V. Deben aparecer claramente identificados en las plantas de conjunto en el proyecto;



- VI. Su diseño facilitará el vaciado a la unidad receptora y deberán pintarse con los colores autorizados por la autoridad municipal correspondiente;
- VII. Deberá ubicarse frente a la banqueta de la vía pública;
- VIII. Deberá ocultarse con muretes que no afecten el tránsito vehicular, ni peatonal, ni represente peligro alguno para la vialidad o dañe la fisonomía del lugar, y
- IX. La disposición de residuos sólidos en plantas industrializadoras de basura, de hospitales, clínicas, laboratorios, centros de investigación y similares; industriales no peligrosos, así como el aprovechamiento e industrialización de residuos, se regularán conforme lo que establezca la normatividad aplicable.

## **SECCIÓN II** **De los Usos Peligrosos**

**ARTICULO 124.** La autoridad podrá suspender la obra y la licencia de construcción de edificación, bajo cualquiera de sus modalidades y tipos, que causen molestias o perjudiquen a terceros dentro de sus edificios, estructuras o terrenos, y en las zonas en las que, con base en las disposiciones del Plan o Programas Desarrollo Urbano y el propio Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California se dictamine que esa actividad es incompatible.

**ARTICULO 125.** Para efectos de este Reglamento se consideran:

- I. Usos molestos aquellos que produzcan: humos, polvos, emanaciones fétidas, movimientos, ruidos, salinidad, moho, emisiones de energía térmica y energía luminosa, fugas de agua potable o aguas residuales tratadas o no, y cualquier actividad o acción que rebase los límites establecidos en las normas o reglamentos ecológicos;
- II. Usos perjudiciales aquellos que ponen en riesgo la salud y la vida de las personas, sean estos residentes, trabajadores o vecinos; entre otros, los siguientes:
  - a. Excavaciones, cortes de terraplenes, depósito de escombros o basura, confinamientos tóxicos, exceso o inadecuada aplicación de cargas a las construcciones;
  - b. Los que produzcan humedad, salinidad, corrosión, humo, polvo, emanaciones, ruidos, trepidaciones, cambios sensibles de temperatura, malos olores u otros efectos perjudiciales o molestos para la

seguridad de las personas, o que pueden causar daños a las construcciones ubicadas en esa zona, y

- c. Los que produzcan descargas en la red colectora de agua residuales de la ciudad o en las plantas de tratamiento de sustancias químicas identificadas como peligrosas por la normatividad aplicable.

Las edificaciones, cuya actividad produzca contaminación por humos, olores, gases, vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones, se sujetarán a lo dispuesto por las Leyes y Reglamentos en materia ambiental.

**ARTICULO 126.** La autoridad podrá clausurar edificaciones en las que se desarrollen actividades clasificadas de alto riesgo y ordenar su remoción cuando su autorización haya sido otorgada en contravención del Plan y Programas Parciales vigentes. La Dirección podrá apoyarse en las dependencias que por sus facultades tengan injerencia en el tema.

**ARTICULO 127.** Cuando las edificaciones, que causen alguna o varias de las molestias señaladas en el artículo anterior, se encuentren en uso, se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El procedimiento inicia por denuncia de quien se sienta perjudicado, lo que presentara por escrito, aportando pruebas relacionadas al problema de que se trate;
- II. La autoridad realizará una visita de inspección física para corroborar la veracidad de las pruebas aportadas;
- III. Realizada la inspección y comprobada la veracidad del daño, la autoridad elaborará dictamen técnico en un plazo no mayor de 20 días hábiles. El dictamen deberá estar legalmente fundamentado e incluir la información recabada durante la inspección física realizada;
- IV. Cuando la autoridad determine que el caso requiere del peritaje de un profesionista especializado, este deberá ser realizado por cuenta y costo del afectado, y
- V. Emitido el dictamen técnico correspondiente, si procede, la autoridad ordenará al responsable la ejecución de las obras, adaptaciones o trabajos que sean necesarios para hacer que cesen las molestias en el plazo que para ello se señale,

**ARTICULO 128.** De no acatarse la resolución encaminada a subsanar la molestia, la autoridad llevara a cabo la realización de los trabajos, cuyo costo se constituirá en crédito fiscal a cargo del predio donde se ocasione, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte.

## **TÍTULO IV PROYECTO EJECUTIVO**

### **CAPÍTULO I REQUISITOS TÉCNICOS**

**ARTICULO 129.** El proyecto ejecutivo deberá contener los siguientes elementos:

- I. Un juego de planos del proyecto para su revisión, y
- II. Dos juegos de planos del proyecto para su autorización, signados por el (la) responsable director (a) de obra, responsable director de proyecto, corresponsables y el (la) responsable propietario (a) o poseedor (a), a escala, indicando correctamente dibujo en plano, pie de plano y datos completos del tipo de edificación, nombre del propietario, ubicación de la misma, escala, acotación, datos del (la) responsable director (a) de obra, número de plano, debidamente acotado y especificado con los signos técnicos convencionales en cada uno de ellos.

**ARTICULO 130.** Para proyecto Arquitectónico:

- I. Localización del predio en la manzana, dimensionando cada uno de sus lados indicando su orientación, colindancias, nombre de calles y su distancia a la esquina más próxima, y dimensión de calles colindantes, incluida la sección de derecho de vía;
- II. Planta de conjunto a escala, señalando la ubicación de la(s) construcción(es) dentro del predio con respecto a dos de los límites de propiedad y sus correspondientes dimensiones, ejes, orientación, ubicación de estacionamiento, proyección y representación de techos, indicando las bajante de agua pluviales, pendientes en techos y obra exterior;
- III. Plantas arquitectónicas a escala, indicando la escala gráfica con que está representada dependiendo de la superficie de la edificación, en las que se representarán: ubicación de la construcción con respecto al predio, dimensiones, acotación a ejes, niveles, sentido de elementos de circulación vertical, numeración de huellas, nombre del espacio, líneas de corte, accesos, salidas de emergencia, mobiliario, equipo, elementos decorativos, huecos para iluminación, proyección de entresijos, doble altura, uso de espacios, planta(s) del estado actual de la edificación cuando se trate de ampliaciones y(o) remodelaciones;
- IV. Para el caso de proyectos arquitectónicos para vivienda además de los

antes señalados se deberá presentar una planta arquitectónica indicando la superficie en metros cuadrados de cada uno de los espacios habitables y no habitables que integran a la vivienda;

- V. Dos cortes, transversal y longitudinal, y dos fachadas, manejar escala, indicando la escala gráfica con que está representada, debidamente dimensionada, indicando ejes, niveles, nombre de los espacios, incluyendo en alguno de los cortes el sanitario y, detalles especial, cortes por fachada, y
- VI. Detalles que se soliciten dependiendo de la edificación o cuando en los demás planos no quede clara la información.

**ARTICULO 131.** Para proyecto Estructural:

- I. Los planos estructurales derivados del proyecto ejecutivo, estarán signados por el corresponsable de obra estructural;
- II. La memoria de cálculo estructural signada por el corresponsable deberá contener cuando menos:
  - a. Desglose de las Cargas Muertas y vivas Unitarias (Kg/m<sup>2</sup>) utilizadas en losas de entepiso, azoteas y techos;
  - b. Pesos volumétricos de los materiales empleados en la estructura;
  - c. Zona sísmica, tipo de suelo, Coeficiente Sísmico, factor de ductilidad Q y coeficiente de diseño;
  - d. Método sísmico Empleado (Dinámico /estático);
  - e. Fuerzas Cortantes Utilizadas por sismo;
  - f. Criterio de Estructuración ante cargas de gravedad y de sismo;
  - g. Criterio de cimentación;
  - h. Parámetros del suelo como capacidad admisible, profundidad del estrato resistente, asentamiento admisible, etc.;
  - i. Parámetros de resistencia y especificaciones de los materiales que integran la estructura
  - j. Combinación de cargas muertas, vivas y accidentales utilizada para diseño;
  - k. Métodos de diseño empleados en función a los materiales (concreto, acero, madera, mampostería, etc.);
  - l. Diseño desglosado de al menos un elemento típico de la estructuración (Losas, trabes, columnas, muros, zapatas, diafragmas, etc.), y
  - m. Croquis de detalles estructurales.
- III. La memoria de cálculo estructural antes descrita, se requerirá en las los siguientes casos:
  - a. **Construcción de:**
    - 1. Casa habitación, locales comerciales, naves industriales, almacenes o bodegas:

- 1.1. Con superficies de construcción mayor o igual a 200.00m<sup>2</sup>;
  - 1.2. Cuando la altura de la construcción sea mayor de 5.00 metros en un nivel ó 7.00 metros en dos o más niveles, y
  - 1.3. Cuando la superficie de construcción sea menor de 200.00m<sup>2</sup>, pero contenga espacios con claros mayores de 5.00 metros, deberá presentar memoria de cálculo de los elementos estructurales que componen dicho claro.
2. Centros de reunión tales como: escuelas, teatros, auditorios salones sociales, salones para fiestas infantiles, cines, iglesias, templos y otros dedicados al culto religioso, oficinas de gobierno, y otros que la Autoridad determine, en los casos siguientes:
    - 2.1. Cuando la superficie de construcción sea mayor de 200.00m<sup>2</sup>;
    - 2.2. Cuando su altura exceda de 4.00 metros lineales en un nivel ó 6.00 metros lineales en 2 ó más niveles, y
    - 2.3. Cuando la superficie de construcción sea menor de 200.00m<sup>2</sup>, pero contenga espacios con claros mayores de 5.00 metros, deberá presentar memoria de cálculo de los elementos estructurales que componen dicho claro.
  3. En muros de contención con altura mayor a 60 centímetros, y
  4. Bardas: Cuando la altura exceda de 2.00 metros.
- b. Ampliaciones:**
1. Cuando la ampliación sea sobre el segundo nivel o sobre otros niveles superiores, y en su conjunto exceda de los 200.00m<sup>2</sup>; y
  2. En todos los muros de contención con altura mayor a 60 centímetros.
- c. Remodelaciones:** Cuando la superficie exceda 200.00m<sup>2</sup> o se realicen cambios que afecten a la estructura.
- IV. Los planos deberán contener los requisitos y lineamientos para cálculo estructural; además deberán ser presentados de la siguiente forma:
- a. Planta de Cimentación, mostrando armado de firme, especificaciones de zapatas, muros de contención y traveses de cimentación;
  - b. Planta de entepiso, indicando el armado de losas, traveses, columnas, castillos armaduras, viguetas;
  - c. Planta de Armado de losa o techumbre, indicando el armado de losas, traveses, columnas, castillos armaduras, viguetas, y
  - d. Los demás que requiera el sistema constructivo propuesto.
- En los planos de estructuras de acero se especificarán las conexiones, tipos de soldadura, uniones y demás especificaciones de acuerdo a proyecto.
- V. En los proyectos con estructura de madera se especificaran las

conexiones, uniones y especificaciones de materiales de acuerdo a proyecto;

- VI. Cuando la estructura esté formada por elementos prefabricados o de patente, en los planos deberá indicar las condiciones que estos deben cumplir en cuanto a su resistencia y otros requisitos de comportamiento. Deberán especificarse los elementos o dispositivos de anclaje y procedimientos de montaje, y conexiones de una estructura nueva a otra existente, y
- VII. Estudio de mecánica de suelos, estudio de estabilidad de taludes y o estudio geológico cuando las condiciones del suelo, topográficas y el proyecto a desarrollar lo amerite, signado por un corresponsable especialista.

**ARTICULO 132.** Para proyecto de Instalaciones, eléctricas, hidráulicas, sanitarias y de gas los planos serán de acuerdo al proyecto arquitectónico y tendrán el siguiente contenido:

- I. En instalaciones eléctricas:
  - a. Serán elaborados de acuerdo al proyecto arquitectónico, cumpliendo con las disposiciones que señalen los requisitos que dichas instalaciones deben contener por disposición de la autoridad competente o la Norma Oficial Mexicana o la Norma supletoria que pueda derivarse;
  - b. Planta general que indiquen la localización de todos los elementos que la forman: redes, equipo de servicio, tableros, alimentadores;
  - c. Plano indicando salidas, acometidas, centros de carga, localización, ya sea en muro, techo o subterráneas, así como las tuberías con sus diámetros, los conductores con número y calibre, tipo y material;
  - d. Detalles y especificaciones generales, cuadro de cargas y diagrama unifilar;
  - e. La Dirección definirá los tipos de acciones de edificación que debido a su magnitud o por contar con instalaciones especiales requieran de esta aprobación, o en su caso de corresponsabilidad de un ingeniero eléctrico o electromecánico; y
  - f. Los proyectos que por su magnitud requieran de alimentación eléctrica en alta tensión y su distribución en baja tensión, deberán presentar planos y Memoria Técnica autorizados por la Comisión Federal de Electricidad y con la firma del corresponsable.
- II. En instalaciones hidráulicas:
  - a. Instalación en planta indicando tuberías, diámetros, tipo de material, alimentación de la red general, tubería independiente para aguas pluviales, y
  - b. En los casos en que sea necesario, indicar cisterna o tanque y su capacidad o procedimiento utilizado para almacenamiento de agua, que

garanticen el suministro de acuerdo al volumen que requiera.

- III. En instalaciones sanitarias:
  - a. Instalación en planta indicando tuberías, diámetros, registros, tipo de material, 2% de pendiente o el porcentaje que arroje el cálculo, descarga a la red general, y
  - b. Un corte sanitario indicando tendido de la red, diámetros, porcentaje de pendientes, material, tubo ventila, registros, muebles fijos de baño y cocina.
- IV. En instalaciones de gas:
  - a. Instalación en planta indicando diámetros de tubería y tipo de material, conforme a lo que se establece en la norma oficial mexicana aplicable;
  - b. Isométrico de la instalación;
  - c. Cuadro de máxima caída de presión cuando el abastecimiento es por medio de tanque de almacenamiento, y
  - d. En construcciones destinadas para multifamiliares mayores de 10 viviendas, comercios e industrias y todas aquéllas que por su ubicación, el tipo de producto que se maneje o por otras características evaluadas por la autoridad, se requerirá que el plano de instalación de gas esté aprobado por la Secretaría de Energía, unidad verificadora de instalaciones de gas.

En todos los planos de instalaciones deberán incluirse cuadros de simbología, que contengan elementos utilizados en el proyecto presentado, además, deberán ajustarse a los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas vigentes.

**ARTICULO 133.** Si en el periodo entre la expedición del acta del deslinde catastral y la solicitud para licencia de construcción, se modifican los límites del predio, los proyectos de construcción se ajustaran a los nuevos requerimientos o modalidades.

Si la modificación se realiza después de concedida la licencia de construcción, se ordenará la suspensión de los trabajos para ajustar el proyecto de construcción al nuevo deslinde catastral y realizar las anotaciones en la licencia original.

Si conforme al Plan o Programas de Desarrollo Urbano, se modifica el alineamiento, el propietario no podrá efectuar obra nueva o modificar la existente, salvo casos que lo autorice la Dirección.

## **CAPÍTULO II**

### **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN POR SU TIPOLOGÍA**

## **SECCIÓN I**

### **Disposiciones Generales**

**ARTICULO 134.** Las edificaciones deberán cumplir con las normas para el proyecto arquitectónico, conforme a la tipología señalada en este Reglamento, además de respetar las disposiciones siguientes:

- I. Las relativas a la utilización del suelo señalado en el Plan, Programas y declaratoria correspondiente; así como del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California;
- II. Las relativas al control de la densidad e intensidad de la edificación, en lo referente a los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, alturas máximas y restricciones señaladas en los planes, programas de desarrollo urbano y este reglamento;
- III. Las relativas a la provisión de estacionamientos dentro del predio, según la actividad comercial específica de que se trate;
- IV. Las relativas a las facilidades para personas con discapacidad;
- V. Las relativas para áreas de Protección Histórico Patrimonial, señaladas por las autoridades competentes;
- VI. Las relativas a la Protección al Ambiente, señaladas por las autoridades competentes;
- VII. La establecida en normatividad federal, estatal y(o) municipal aplicable, y
- VIII. En todos los casos, las edificaciones para el comercio y servicios, educación y la cultura, salud y servicios asistenciales, el deporte y la recreación, las destinadas al Culto Religioso, para el alojamiento, para centros de reunión, para salas de espectáculos y exposiciones, para la industria, instalaciones especiales y estaciones de servicio, deberán destinar una superficie a área ajardinada de acuerdo con lo que determine para el caso el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente.

**ARTICULO 135.** Las edificaciones de uso mixtos deberán cumplir con las normas correspondientes a cada uno de los usos, cuando los espacios o elementos sean comunes se estará a lo dispuesto para el uso predominante.

## **SECCIÓN II**

### **De las Edificaciones para Habitación**

**ARTICULO 136.** La tipología de vivienda se clasifica de acuerdo a su valor, características físicas y superficie en:



Promedios	TIPOLOGIA DE VIVIENDA					
	Interes Social			Media	Residencial	Residencial Plus
	Económica	Popular	Tradicional			
Superficie construida promedio	38 m2	42.5 m2	62.5 m2	97.5 m2	145 m2	225 m2
Veces Salario Mínimo Mensual de B.C.	Hasta 118	De 118.1 a 200	De 200.1 a 350	De 350.1 a 750	De 750.1 a 1,500	Mayor de 1,500
Número de cuartos	Baño Cocina Recámara Area de usos múltiples	Baño Cocina Estancia-Comedor De 1 a 2 recámaras	Baño Cocina Estancia-Comedor De 2 a 3 recámaras	Baño 1/2 Baño Cocina Sala Comedor De 2 a 3 recámaras Cuarto de servicio	De 3 a 5 Baños Cocina Sala Comedor De 3 a 4 recámaras Cuarto de servicio Sala familiar	De 3 a 5 Baños Cocina Sala Comedor De 3 a 4 recámaras De 1 a 2 Cuartos de servicios Sala familiar

**ARTICULO 137.** Las disposiciones para las edificaciones para habitación serán las siguientes:

- I. No se permitirán ventanas, balcones, y otros voladizos a colindancia;
- II. Las ventanas y balcones dispuestas a colindancia deberán contar con una separación mínima de 1.00 metro libres de construcción;
- III. Por excepción y a falta de drenaje municipal se podrán autorizar construcciones cuyas aguas se descarguen provisionalmente a tanques sépticos, condicionando a que una vez construida la red municipal, se conecte a la misma, dejando sistema provisional fuera de uso;
- IV. La separación entre edificios ya sean habitacional o de uso mixto se dará de la siguiente manera:
  - a. Entre edificios, en los paramentos exteriores con ventanas hacia espacios habitables de las viviendas, la separación mínima no podrá ser menor a 1/2 de la altura del edificio más alto, y
  - b. Cuando se trate de paramentos exteriores con ventanas hacia áreas de servicio de las viviendas, la separación mínima será de 1/3 de la altura del edificio más alto.

**ARTICULO 138.** Las dimensiones y áreas mínimas de los espacios que integran las edificaciones para habitación, estarán sujetas a las disposiciones siguientes:

- I. Se consideran espacios habitables, las áreas que se destinen a salas, comedores y recamara; y auxiliares, las destinadas a cocinas, servicios sanitarios, lavaderos, cuartos de planchar, áreas de estudio o trabajo, cuarto de televisión, circulaciones y áreas de guardado o closet. El destino de los espacios antes mencionados será el que resulte de su ubicación y dimensiones, y no el que se quiera fijarle arbitrariamente. El destino de cada pieza habitable o auxiliar, será el que resulte del proyecto aprobado por la autoridad, y en caso de que exista algún cambio posterior, deberá obtenerse autorización;

- II. Toda vivienda incluyendo la vivienda de interés social destinada a créditos económicos promovidos por el Estado o sus instituciones, debe tener como mínimo, ya sea en espacios independientes o compartidos, una recamara, un baño completo que cuente con inodoro, lavabo y regadera y otro espacio en el que se desarrollen el resto de las funciones propias de la vivienda;
- III. Sólo se autorizará la construcción de vivienda cuando tenga como mínimo una pieza habitable, recamara más su área de guardado o closet, servicio de cocina, comedor o barra integrada a la cocina, área de sala, baño y área de servicio o lavado; en el caso en que la edificación corresponda al uso habitacional multifamiliar horizontal, sólo se podrá autorizar la construcción de vivienda con los espacios mínimos cuando se cuente con superficie adicional para su crecimiento;
- IV. Cuando la vivienda tenga más de una recamara, al menos un baño debe ser accesible desde espacios de circulación de la vivienda;
- V. La sala, comedor y cocina pueden constituir un espacio común pero con funcionalidad claramente definida y separada según las actividades particulares de cada espacio superpuesto;
- VI. El baño no debe de ser paso obligado para acceder a otro espacio;
- VII. La recamara no debe ser paso obligatorio para acceder a otro local adicional, destinado para usos exclusivo de quien o quienes allí pernoctan;
- VIII. Las edificaciones de viviendas a que se refiere este artículo, ya sean unifamiliar o multifamiliar, contarán con un baño con inodoro, lavabo y regadera, y
- IX. Las dimensiones y áreas mínimas de los espacios habitables y auxiliares serán las siguientes:

Espacio habitable	Espacio libre (metros)	Altura mínima metros)	Área mínima (m <sup>2</sup> )
<b>ESPACIO HABITABLE</b>			
Recamara	3.00 por 3.00	2.30	9.00
Comedor	3.00 por 3.00	2.30	9.00
Sala(Estancia)	3.00 por 3.00	2.30	9.00
Alcoba	2.00 por 2.70	2.30	4.70
<b>ESPACIO AUXILIAR</b>			
Cocina	1.50 por 2.50	2.30	3.75
Baño	1.30 por 2.30	2.30	2.99
½ baño rectangular	1.30 por 1.40	2.30	1.82
½ baño alargado	0.80 por 1.80	2.30	1.44

Cuarto de Lavar	de 1.60 por 1.80	2.30	2.88
Patio Servicio	de 2.01 por 2.01	2.30	4.05
Cuarto Lavar-Patio Servicio	1.60 por 2.90	2.30 si es rechado	4.64
<b>ESPACIOS FUSIONADOS</b>			
Sala(Estancia)-Comedor	3.00 por 5.30	2.30	15.90
Sala(Estancia)-Cocina-Comedor	3.00 por 6.60	2.30	19.80

Las dimensiones correspondientes al espacio libre en recamaras, no incluyen el área destinada al closet, ni los elementos de apoyo y decorativos en general, la alcoba no sustituye a la recamara.

Cuando la vivienda cuente con una sola recamara deberá ser de 3.00 por 3.00 metros, las recamaras adicionales podrán ser de 2.70 por 2.70 metros

- I. El ancho de los frentes mínimos para la construcción de una vivienda en un régimen de propiedad en condominio, será de 4.00 metros;
- II. Derogado
- III. Para el caso de Vivienda Productiva en desarrollos habitacionales se deberá considerar lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California, así como lo siguiente:
  - i. El área comercial o servicios deberá tener acceso independiente con frente a vía pública diferente a la de la vivienda;
  - ii. La superficie mínima del área comercial-servicios deberá ser de 10 m<sup>2</sup>;
  - iii. Deberá existir un área de amortiguamiento entre la vivienda y el comercio-servicio a través de un patio de servicio, jardín u otro espacio abierto o cerrado;
  - iv. Deberá cumplir con la iluminación y ventilación necesaria de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento;
  - v. Deberá utilizar los mismos materiales de construcción en la vivienda y el área de comercio –servicio;
  - vi. Deberá cumplir con las Normas y Especificaciones Técnicas en relación a las instalaciones de gas, energía eléctrica, telefonía, agua potable y drenaje sanitario, y
  - vii. En caso de vivienda multifamiliar vertical el área comercial o de servicios deberá ubicarse en planta baja o nivel de calle.

IV. Para el caso de los Loft, el espacio integrado (sala, comedor, estancia, recámara) debe tener una altura mínima de 3.00 metros, contar con un área privada para el baño. Este tipo de viviendas serán únicamente para construcción tipo vertical y su superficie no será menor de 80.00 metros cuadrados.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 139.** Para edificaciones para uso habitacional multifamiliar de tipo horizontal se deberá acatar lo siguiente:

- a. Para desarrollos habitacionales de 250 a 1000 viviendas deberá existir cuando menos 2 tipologías de vivienda y dos prototipos;
- b. Para desarrollos habitacionales de 1001 a 5000 viviendas deberá existir cuando menos 2 tipologías de vivienda y tres prototipos, y
- c. Para desarrollos habitacionales de más de 5000 viviendas deberá existir cuando menos 3 tipologías de vivienda y 5 prototipos.

**ARTICULO 140.** Las circulaciones verticales y horizontales de las edificaciones para la habitación estarán sujetas a las disposiciones siguientes:

I. Circulaciones:

- a. Todas las viviendas que integran una edificación deben tener salida circulaciones, que conduzcan directamente a las puertas de acceso de la calle o a las escaleras;
- b. En las edificaciones para uso habitacional unifamiliar, el ancho mínimo para pasillos o circulaciones interiores y exteriores será de 90 centímetros;
- c. El ancho de los pasillos o circulaciones de uso común en edificaciones para uso habitacional multifamiliar, nunca será menor de 1.20 metros libres;
- d. Cuando existan barandales éstos deberán tener una altura mínima de 90 centímetros, y
- e. Todas las circulaciones deberán ocupar superficies independientes de los espacios habitables y no habitables.

II. Escaleras:

- a. En las edificaciones para uso unifamiliar, la anchura mínima de las escaleras localizadas al interior de las viviendas será de 90 centímetros;
- b. En las escaleras, las huellas serán de 30 centímetros, y el peralte máximo será de 18 centímetros y un máximo de 13 escalones sin descanso;
- c. Los peraltes deberán conservar la misma altura en toda la escalera;
- d. Las edificaciones para uso habitacional de dos o más pisos tendrán siempre escaleras que comuniquen entre sí a todos los niveles, aún cuando tengan elevadores, con iluminación artificial;
- e. En las edificaciones para uso habitacional multifamiliar vertical, la anchura mínima de las escaleras de uso común será de 1.20 metros, cada escalera podrá dar servicio a 20 viviendas como máximo en cada nivel, y
- f. Se construirán con materiales incombustibles, protegidas con barandales con una altura de 90 centímetros.

III. Accesos:

- a. En ningún caso el ancho de las puertas de acceso será menor al ancho de las escaleras que comuniquen a ellas;
- b. Las puertas serán de 90 centímetros de ancho como mínimo;
- c. Las puertas interiores tendrán un ancho libre mínimo de 82 centímetros, en los servicios sanitarios y cuartos de utilería, este ancho no será menor de 70 centímetros, y
- d. Todas las puertas tendrán una altura mínima de 2.10 metros.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 141.** Las edificaciones para la habitación deben contar con la ventilación e iluminación natural y artificial de conformidad con lo siguiente:

- I. Para garantizar la iluminación natural, se destinara a ventanas 1/6 parte de la superficie de cada espacio habitable que integra la edificación y para la ventilación deberá dejara 1/3 parte de la superficie destinada a la iluminación;
- II. Es permisible que las cocinas y servicios sanitarios no cuenten con iluminación y ventilación natural, siempre que el local esté debidamente iluminado y ventilado por medios mecánicos;
- III. En los edificios para habitación, deberán proveerse medios de iluminación artificial que ofrezcan los niveles de iluminación señalados en este Reglamento;
- IV. Los espacios habitables se iluminarán y ventilarán por medio de vanos que den directamente a patios, pasillos o circulaciones ubicados dentro del predio o a la vía pública;
- V. Los patios y cubos que sirvan para dar iluminación y ventilación a espacios habitables, tendrán las siguientes dimensiones mínimas libres; en relación con las alturas de los muros circundantes:

Niveles	Superficie mínima del patio (m <sup>2</sup> )
1	4.05
2	4.05
3	4.05
4	4.05

En caso de una altura mayor a los 12.00 m, la dimensión mínima del cubo o patio deberá ser 1/3 de la altura del paramento de los muros, en uno de sus lados.

- VI. Los patios que den servicios a piezas no habitables, tendrán las dimensiones siguientes:

Niveles	Superficie mínima del patio (m <sup>2</sup> )
1	4.05
2	10.70
3	14.20

En caso de alturas mayores a las citadas, la dimensión del cubo o patio no será inferior a 1/5 parte de la altura total de los muros del paramento, en uno de sus lados.

**ARTICULO 142.** La superficie mínima útil de baños en las edificaciones para la habitación, respetarán las dimensiones siguientes:

- I. Inodoro: de 0.70 metros por 1.30 metros, es decir 0.91 m<sup>2</sup>;
- II. Bidet: se respetarán las mismas dimensiones que para los inodoros;
- III. Lavabo: debe ser de 0.70 metros por 1.3 metros; es decir 0.91 m<sup>2</sup>;
- IV. Regadera: debe ser de 0.86 metros por 0.83 metros, es decir 0.71 m<sup>2</sup>, y
- V. Mingitorios: debe ser de 0.75 centímetros por 0.28 centímetro, es decir 0.21 m<sup>2</sup>

**ARTICULO 143.** Las instalaciones de las edificaciones para la habitación estarán sujetas a las disposiciones siguientes:

- I. Las instalaciones eléctricas, calderas, calentadores, tanques para almacenamiento de gas, aparatos similares y sus accesorios, se deberán de ajustar a lo dispuesto en las Normas;
- II. Las edificaciones para uso habitacional deberán considerar en sus diseños lo siguiente:
  - a. Materiales reflejantes en pavimentos;
  - b. Separación de aguas para su tratamiento;
  - c. Reutilización de agua, en los casos que exista línea morada cercana;
  - d. Luminarias eficientes, de acuerdo a lo establecido en las Normas;
  - e. Separación de desechos sólidos en orgánicos e inorgánicos, en los casos que el servicio de recolección esté disponible con esa característica, y
  - f. Alternativas de energía en el caso de existir infraestructura disponible.
- III. Las edificaciones para uso habitacional multifamiliar deberán acatar las medidas de seguridad para la prevención de emergencias, accesibilidad y facilidad para el desalojo, determinadas en el Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California y este Reglamento.

[\(Reforma\)](#)

### **SECCIÓN III**

#### **De las Edificaciones para Comercio y Servicios**

**ARTICULO 144.** Las edificaciones para el comercio y servicios, incluidas en ellos las oficinas administrativas del sector público, estarán sujetos a las disposiciones que establece este Reglamento y las que se señalan a continuación:

- I. Entre los edificios, en los paramentos exteriores con ventanas hacia otros paramentos exteriores de oficinas o locales comerciales, la separación mínima de 1/2 la altura del edificio más alto;
- II. Las oficinas, locales y espacios de este tipo de edificaciones deberán tener salida a pasillos y corredores que conduzcan directamente a las escaleras o hacia la calle. La anchura de los pasillos nunca será menor de 1.20 metros, y
- III. Las que se señalen en las Normas aplicables para el caso.

**ARTICULO 145.** Los espacios que integran las edificaciones para el comercio y los servicios, incluidas en ellos las oficinas administrativas del sector público, así como sus dimensiones mínimas, estarán sujetas a las disposiciones siguientes:

- I. En la construcción de locales destinados a comercios y oficinas, se considerará a éstos como espacios habitables para efectos de dimensionamiento;
- II. La superficie de terreno por persona considerada en este tipo de edificaciones nunca será menor de 9.00m<sup>2</sup>;
- III. Los espacios mínimos requeridos dependerán del uso específico de la edificación y se sujetarán a lo dispuesto en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y(o) en la norma aplicable;
- IV. Los locales con venta al público, sea alimentos, bienes o servicios, contarán con una superficie adecuada para atender la clientela en su interior, en ningún caso podrán atender sobre la vía pública.

Si se requiere de barras o mostradores, éstos deberán estar remetidos 1.00 metro como mínimo con respecto al alineamiento del local.

- V. Las edificaciones para uso del equipamiento urbano de abasto, tales como supermercados y tiendas departamentales, se sujetarán a las disposiciones siguientes:
  - a. La altura mínima libre será de 4.00 metros, ó, en su defecto, se deberá instalar un sistema para acondicionar el clima en forma artificial, pero en ningún caso la altura será menor de 2.30 metros;
  - b. El ancho libre en pasillos será de 2.20 metros;
  - c. Instalar un sistema contra incendio con las características y especificaciones que determine para el caso el Estudio de Riesgo por Incendio y la norma técnica aplicable y el Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestros para la Seguridad

Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California. Para Edificaciones con Riesgos especiales se deberán elaborar sus Estudios de Riesgo por Incendio por una Unidad de Verificación.

d. En el diseño de locales comerciales se considerará un espacio específico para la colocación de rótulos o anuncios, que cumplan con lo que determina para el caso el Reglamento de la materia.

- VI. Los establecimientos que produzcan desechos sólidos, contarán con áreas aisladas y protegidas, estratégicamente localizadas en lugares que faciliten el uso de los contenedores y la maniobra de recolección de basura;
- VII. Los centros comerciales o comercios, donde su área de venta sea mayor a 5,000.00 m<sup>2</sup> deberán tener un local destinado a servicios médicos de emergencia el cual estará dotado con el equipo e instrumentos necesarios;
- VIII. Las edificaciones o locales destinados a baños públicos deberán contar con un área adecuada para prestar servicios médicos, dotado con equipo de primeros auxilios, y
- IX. Los locales destinados a baños de vapor o de aire caliente, tendrán una superficie que se calculará a razón de 1.00 m<sup>2</sup> por persona, con un mínimo de 14m<sup>2</sup> y una altura mínima de 3.50 metros.

[\(Fe de Erratas\)](#)

**ARTICULO 146.** Las circulaciones verticales y horizontales de las edificaciones para el comercio y los servicios, incluidas en ellos las oficinas administrativas del sector público, estarán sujetas a las disposiciones siguientes:

I. Los pasillos o circulaciones interiores y exteriores estarán sujeto a lo dispuesto en los Artículos 107, 108, 109 y 110 de este Reglamento;

II. Escaleras:

a. Las escaleras de los edificios a que se refiere este artículo tendrán un ancho mínimo de 1.20 metros, las huellas contarán con 30 centímetros como mínimo y su peralte será de 18 centímetros como máximo, y deberán construirse con materiales incombustibles, y

b. El servicio máximo de una escalera se sujetará a las siguientes variantes:

m <sup>2</sup> construidos por nivel	Ancho (metros)
Hasta 700.00m <sup>2</sup>	1.20
De 701.00 a 1,050.00m <sup>2</sup>	1.80
De 1,051.00 a 1,400.00m <sup>2</sup>	2.40

III. Accesos:

a. El ancho de las puertas de salida para comercio y oficinas, nunca será menor de 90 centímetros.



**ARTICULO 147.** Las edificaciones para el comercio y los servicios, incluidas en ellos las oficinas administrativas públicas, contarán con ventilación e iluminación natural y artificial conforme a este Reglamento; salvo en el caso de los patios de iluminación natural, cuya superficie se calculará, en relación con la altura máxima de los paramentos que lo limitan, según las disposiciones siguientes:

Tipo de Local	Dimensión mínima
Locales habitables, de comercio y de oficinas	1/3
Locales complementarios.	¼
Para cualquier otro local	1/5

**ARTICULO 148.** Los baños o servicios sanitarios de las edificaciones para el comercio y los servicios, incluidas en ellos las oficinas administrativas públicas, contarán con servicios sanitarios para hombres y mujeres, y se sujetarán a las disposiciones siguientes:

- I. Conforme el número de empleados y usuarios deberán contar con los siguientes elementos:

Empleados o usuarios	Inodoros	Empleados o usuarios	Lavabos
1 - 15	1	1 - 20	1
16 - 35	2	21 - 40	2
36 - 55	3	41 - 60	3
56 - 80	4	61 - 80	4
81 - 110	5	81 - 100	5
111 - 150	6	101 - 125	6
151 - 190	7	126 - 150	7
		151-175	8
>ciento noventa	Un inodoro adicional por cada cuarenta empleados.	>175	Un lavabo adicional por cada veinticinco empleados.

- II. Los inodoros de los baños de hombres podrán ser sustituidos por mingitorios, en una proporción no mayor de la tercera parte, cuando los usuarios sean más de 35;
- III. La ubicación de los sanitarios se hará en forma tal que no sea necesario

subir o bajar más de un nivel para tener acceso a cualquiera de ellos, o recorrer más de 50.00 metros;

- IV. En las edificaciones para comercios u oficinas con mayor índice de concurrencia, tales como oficinas de administración pública, restaurantes, mercados, centros comerciales, etcétera, en el espacio de servicios sanitarios, tanto de hombres como de mujeres se deberá contar con:
  - a. Un área exclusiva para cambiar de pañales a un bebé;
  - b. El número de espacios, con las características adecuadas para garantizar la segura movilidad de las personas con discapacidad, que determine para el caso en este Reglamento, y
  - c. Bodega de limpieza provista de tarja y estantes para alojar equipo de aseo.
- V. Las características de los materiales e instalaciones:
  - a. Se utilizarán materiales impermeables y antiderrapante en pisos como el terrazo, loseta cerámica, u otros materiales que reúnan estas características;
  - b. La superficie de los muros debe ser lisa y a prueba de humedad;
  - c. Se colocarán drenes que faciliten la limpieza, y
  - d. En las regaderas, el piso tendrá una pendiente del 2% como mínimo hacia la coladera;
- VI. Ventilación e iluminación:
  - a. La iluminación en los baños podrá ser natural o artificial, cuando sea natural, las ventanas tendrán una superficie mínima de un 1/8 de la superficie del piso del local, y cuando sea artificial, se deberá instalar iluminación brillante con los niveles indicados en el Artículo 75 de este Reglamento, de material que resista la humedad, y
  - b. La ventilación será suficiente para mantener un ambiente saludable y confortable, y para evitar la concentración de bióxido de carbono.
- VII. Dimensiones mínimas de los espacios para los muebles de baño:
  - a. Mingitorios: frente 80 centímetros y fondo, la longitud del mueble especificado por el fabricante más 20 centímetros de espacio frente a éste;
  - b. Inodoros: Frente 90 centímetros y fondo 1.25 metros;
  - c. Lavabos: Frente libre, sí es individual 80 centímetros, y fondo, la longitud del mueble especificado por el fabricante más 45 centímetros de espacio frente a éste;
  - d. Regaderas: Frente 90 centímetros y fondo 90 centímetros;
  - e. Regaderas a presión: Frente 1.20 metros y fondo 1.20 metros;
  - f. Vestidores individuales: Sí se planean, serán de 1.00 metro de ancho por 1.00 metro de largo como mínimo;
  - g. El vestidor general contará con bancas de 40 centímetros de ancho y 40 centímetros de altura;
  - h. Pasillos: No serán menores a 1.10 metros en ningún punto de los baños, y

- i. Puertas de acceso principal: será como mínimo de 80 centímetros y, en inodoros de 70 centímetros.

## **SECCIÓN IV**

### **Edificios para la Educación y la Cultura**

**ARTICULO 149.** Las edificaciones para la educación y la cultura, se sujetarán a las disposiciones generales de este Reglamento, los espacios que la integran y sus dimensiones mínimas serán los siguientes:

- I. Las escuelas deberán contar con:
  - a. Preescolar; aulas, dirección, bodega, servicios sanitarios para alumnos y maestros, área de usos múltiples, área de juegos infantiles, circulaciones interiores y exteriores, plaza cívica, áreas verdes y libres, área de intendencia;
  - b. Primaria; aulas, dirección, bodega, intendencia, cooperativa (tienda escolar), servicios sanitarios para alumnos y maestros, plaza cívica, cancha deportiva, circulaciones interiores y exteriores, áreas verdes y libres, y
  - c. Secundaria, técnicas, media y superior; aulas, laboratorios, talleres, aula audiovisual, dirección, administración, orientación vocacional, biblioteca, intendencia y bodega general, cooperativa, servicio médico, servicios sanitarios de docentes y estudiantes, plaza cívica y canchas deportivas, circulaciones interiores y exteriores, áreas verdes y áreas libres.
- II. La altura mínima de las aulas en escuelas para educación preescolar y primaria, será de 2.80 metros y de 3.00 metros en escuelas para la educación secundaria, media y superior;
- III. La distancia entre la última fila de bancas o mesas y el pizarrón no deberá exceder de 12.00 metros;
- IV. Las aulas de escuelas para la educación preescolar, primaria educación secundaria tendrán una capacidad máxima de 30, 45 y 45 alumnos respectivamente; en escuelas para educación técnica, media y superior, capacidad máxima de 40 alumnos. Se excluye de esta restricción las aulas de escuelas para educación especial;
- V. La capacidad de los dormitorios de las edificaciones para la educación preescolar y las que presten este servicio, se calculará a razón de 4.00 metros cúbicos por cama como mínimo, y dimensiones mínimas serán conformes las normas de superficie establecidas en las Normas y Especificaciones para Estudios, Proyectos, Construcción e Instalación

(INIFED) que están contenidas en las Tablas No. 5.2 a 5.27.

La altura máxima de construcción será en todo caso la siguiente:

- I. Preescolar hasta dos niveles (6 metros);
- II. Primaria y Secundaria hasta 4 niveles (12 metros), y
- III. Media superior y superior, sin restricciones.

Los espacios de recreo serán indispensables en los edificios de educación. El tratamiento de la superficie de estas áreas recreativas podrá ser variable, en función de las características del sitio y de la actividad específica a desempeñar, debiendo siempre presentar condiciones de seguridad y limpieza y estando sujeta a un mantenimiento adecuado. En casos especiales previa aprobación de la autoridad municipal, los espacios de recreo podrán estar en azoteas, con la debida seguridad, o en espacios interiores adecuadamente acondicionados.

**ARTICULO 150.** La circulación vertical y horizontal de las edificaciones para la educación y la cultura estarán sujetas a las disposiciones siguientes:

- I. Las circulaciones, deberán tener un ancho mínimo de 1.80 metros libres de todo obstáculo, con superficie antiderrapante;
  - a. Los pasillos en zona de aulas, se sujetarán a las siguientes dimensiones mínimas:

2.00 metros.	Para un sólo salón de clases
2.40 metros	Para aulas dispuestas a lo largo de un paramento.
3.60 metros.	Para aulas dispuestas en ambos lados compartiendo el mismo pasillo.

- b. En los pasillos de zonas de servicios administrativos, el ancho mínimo será de 1.50 metros.
  - II. Las escaleras deberán tener un ancho mínimo de 1.35 metros y darán servicio a un máximo de cuatro aulas por piso, este ancho se aumentará en 60 centímetros por cada dos aulas adicionales, las huellas tendrán un mínimo de 30 centímetros y el peralte de 17 centímetros máximo; con superficie antiderrapante;
  - III. Accesos:
    - a. Las puertas de entrada a la edificación deberán constar de dos hojas con un ancho mínimo de 1.40 metros cada una y deberán abatir hacia afuera sin obstruir las circulaciones;
    - b. Las aulas tendrán una puerta con un ancho mínimo de 1.10 metros, sí se tratase de salones de reunión, éstos constaran de un acceso con doble puerta cada una con el ancho antes indicado y deberán abatir hacia

- afuera sin obstruir las circulaciones;
- c. Los salones con capacidad mayor a 300 personas, quedarán sujetos a las especificaciones que indica el presente Reglamento;
  - d. Las puertas deberán abatir hacia afuera y contar con la debida protección para no obstruir la zona de circulación, y
  - e. En escuelas para la educación superior, la entrada a las aulas deberá disponerse de tal forma que se ubique en la parte contraria a la ubicación del pizarrón.

**ARTICULO 151.** Las edificaciones para la educación y la cultura contarán con ventilación e iluminación natural y artificial según lo dispuesto a continuación:

- I. Las aulas deben estar iluminadas y ventiladas por medio de ventanas ubicadas hacia la vía pública o patios;
- II. La superficie total de ventanas que iluminen, será de 1/5 parte de la superficie total del piso del aula, y de ventilación con un mínimo de 1/15 parte del piso, la iluminación en aulas, proveniente de ventanas deberá incidir del lado izquierdo de la ubicación de los estudiantes;
- III. En caso de que las aulas tuviesen iluminación artificial, deberá ser de acuerdo a lo establecido en las Normas;
- IV. Las ventanas deben incluir por lo menos la longitud total de uno de los muros más largos;
- V. Los dormitorios tendrán ventanas con un área total mínima de 1/5 de la superficie del piso, de la cual, el equivalente a 1/15 de la superficie del piso, deberá servir para ventilar, y
- VI. Los patios para iluminación y ventilación a las aulas, deben tener por lo menos una dimensión igual a la 1/2 del paramento del muro contiguo, o como mínimo 3.00 metros en uno de sus lados, los patios para asambleas podrán estar cubiertos.

**ARTICULO 152.** Las edificaciones para la educación contarán con área para el esparcimiento físico de los alumnos dentro del predio, con una superficie mínima equivalente a vez y media el área construida techada, asimismo las puertas de salida de las aulas deberán afluir a áreas de dispersión y espera, con una superficie de 0.10m<sup>2</sup> como mínimo por alumno. Cuando se trate de ampliación en áreas de apoyo sin incrementar el número de alumnos, no será necesario reconsiderar la superficie del área de esparcimiento.

**ARTICULO 153.** En las edificaciones para la educación y la cultura, son servicios complementarios: biblioteca, laboratorio, gimnasio, canchas al aire libre con

gradas, audiovisual y teatro, entre otros; y están sujetos a las condiciones especiales siguientes:

I. Los locales destinados para bibliotecas en instituciones educativas cumplirán los requisitos siguientes:

- a. Capacidad de 10 a 15% del total del alumnado de la institución;
- b. El área mínima a considerar por usuario en zona de lectura tendrá que ser de 2.30 m<sup>2</sup> y para usuario niño de 1.80 m<sup>2</sup>;
- c. La iluminación en salas de lectura será diseñada lateralmente promedio de ventanas con superficie mínima de 1/5 parte de la superficie de piso;
- d. El ancho mínimo de pasillos en áreas de estantes para libros será de 90 centímetros, y
- e. La distancia libre entre mesas de lectura será 1.52 metros y para el resto de los lados de 1.22 metros.

II. Los laboratorios para enseñanza tendrán las características siguientes:

- a. Ubicación en el primer nivel del edificio;
- b. Altura mínima será de 3.30 metros;
- c. Ancho mínimo de puertas de 1.10 metros;
- d. Puertas y ventanas con sellado hermético, evitando la saliente de los marcos;
- e. Muros recubiertos con loseta, azulejo o material semejante;
- f. Espacio libre mínimo entre bancos de trabajo de 1.50 metros;
- g. Canceles de fabricación metálica protegidos con pintura resistente a los ácidos, y
- h. Los pisos resistentes a los agentes químicos y al desgaste, impermeables y de fácil limpieza, además de tener un mínimo de juntas, buenas propiedades térmicas y muy poca conductibilidad eléctrica; y contará con requisitos contra incendios de acuerdo a este Reglamento y el Reglamento para la prevención de control de incendios. y siniestros para la seguridad civil en el municipio de Tijuana, Baja California.

III. Los espacios para gimnasios se sujetarán a los requisitos siguientes:

- a. La capacidad de asientos será como mínimo la mitad de la población escolar;
- b. Los accesos y salidas del gimnasio deberán constar de dos hojas con un ancho mínimo de 1.20 metros cada una y deberán abatir hacia afuera sin obstruir las circulaciones, deberán seguir rutas en las que los usuarios no tengan que atravesar las canchas de juego, y
- c. La altura de 6.70 m como mínimo.

IV. Las canchas al aire libre con gradas, se sujetarán al Artículo 166, de este Reglamento;

V. Los salones de eventos o reuniones, audiovisuales y de teatro se sujetarán a lo dispuesto en el Artículo 179 de este Reglamento, y

VI. Los techos y paredes de las aulas y salas audiovisuales, serán aisladas acústicamente.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 154.** Los baños o servicios sanitarios de las edificaciones para la

educación y la cultura, contarán con servicios sanitarios para hombres y mujeres, y se sujetarán a las condicionantes siguientes:

- I. Para escuelas de educación preescolar y primaria, en las proporciones siguientes:

	Hombres	Mujeres
<b>Por cada 25 alumnos:</b>	Un inodoro	dos inodoros
	Un mingitorio	
	Un lavabo	Un lavabo

- II. Para escuelas de educación secundaria, técnica, media superior y superior en las proporciones siguientes:

	Hombres	Mujeres
<b>Por cada 50 alumnos:</b>	Un inodoro	dos inodoros
	Tres mingitorios	
	Un lavabo	Un lavabo

- III. Para dormitorios colectivos en internados la proporción será la siguiente:
- Para hombres: Un inodoro, un mingitorio y una regadera por cada ocho camas, y
  - Para mujeres: Dos inodoros y dos regaderas por cada ocho camas.
- IV. Los empleados contarán con servicios sanitarios para cada sexo de acuerdo a la normatividad siguiente:

Empleados	Inodoro	Empleados	Lavabos	Empleados	Mingitorios
1-10	uno	1-8	uno	1-20	uno
11-25	dos	9-16	dos	21-50	dos
26-50	tres	17-30	tres	51-100	tres
51-80	cuatro	31-45	cuatro	101-160	cuatro
81-125	cinco	46-65	cinco	161-250	Cinco

Se aumentará un inodoro por cada 45 empleados después de los 125.

Se incluirá un lavabo adicional por cada 25 empleados después de los 65.

Un mingitorio adicional será considerado por cada 45 empleados después de los 250 empleados.

- V. La altura y dimensiones del mobiliario será de acuerdo a la antropometría infantil con las siguientes especificaciones mínimas:
- Para el nivel elemental:

1. Altura de lavabo: 63.5 centímetros;
  2. Altura del mingitorio: 47 centímetros, contados a partir del borde del mueble hasta el piso, y
  3. Altura del Inodoro: a nivel de piso terminado.
- b. Para el nivel básico y medio básico:
1. Altura de lavabo: 76 centímetros;
  2. Altura del mingitorio: 61 centímetros, contados a partir del borde del mueble hasta el suelo, y
  3. Altura del Inodoro: A nivel de piso terminado.

**ARTICULO 155.** Los edificios para la educación contarán con un local adecuado para enfermería, dotado con equipo completo para suministrar primeros auxilios.

**ARTICULO 156.** Los edificios para la educación deberán contar con salidas de emergencia que den directamente al exterior, con un ancho mínimo de 1.20 metros, debiendo para ello contar en el proyecto con el análisis del sitio hacia donde saldrán, para el caso particular en ningún caso podrá salir directamente a una vialidad primaria.

## **SECCIÓN V**

### **De los Edificios para la Salud y Servicios Asistenciales**

**ARTICULO 157.** Los espacios que integran las edificaciones destinadas a la estancia infantil, para el cuidado temporal de los infantes, se sujetarán a lo dispuesto en Ley General de Prestación de Servicios para la Atención, Cuidado y Desarrollo Integral Infantil o la que la sustituya y las condicionantes siguientes:

- I. Deberá contar con: cuarto de lactantes, maternales y preescolares, Dirección, sanitarios independientes, filtro de agua, servicios médicos, lavandería, baños y vestidores, cocina y comedor, área de usos múltiples, mantenimiento, arenero, zona de juegos, patio central, áreas verdes y libres, y estacionamiento y área de ascenso y descenso de manera inmediata a la edificación;
- II. Cada cuarto de juego deberá tener acceso directo a un área exterior para esparcimiento, permitiendo comunicación visual entre estas dos áreas; así mismo, no debe estar comunicada con el exterior del predio;
- III. Contará con detectores de humo o sistema de alarma contra incendios;



- IV. Superficie en muros sin textura, hasta una altura mínima de 1.20 metros;
- V. Altura mínima de 1.20 metros para antepechos con ventanas o áreas con espejos y(o) cristales;
- VI. Acceso físicamente restringido, al área dedicada a la preparación de alimentos;
- VII. Pisos con acabado blando y antiderrapante;
- VIII. Carril de ascenso y descenso próximo a la entrada del edificio;
- IX. Las edificaciones para estancias infantiles se construirá en un solo nivel;
- X. Evitará la visual o contacto físico hacia el interior del predio;
- XI. El área de esparcimiento se equipara con juegos elaborados de materiales anticorrosivos y el piso de materiales blandos;
- XII. El área mínima para cuartos de juego será de 2.70m<sup>2</sup> por niño, con altura mínima de 3.00 metros y en aulas de trabajo, de 2.00m<sup>2</sup> por niño con una capacidad máxima permitida de 20 niños;
  - a. En los dormitorios para bebés, será considerada una superficie mínima de 5.00m<sup>2</sup> por cuna incluida la circulación;
  - b. Las salidas de emergencia se ubicarán en sentido opuesto al paramento donde se ubique el acceso principal cumpliendo además con lo estipulado en el Artículo 96 de este Reglamento;
  - c. Los servicios sanitarios serán adecuados e independientes para menores y adultos con las siguientes características:
    - 1. Para menores; a razón de un inodoro por cada 8 niños y un lavabo por cada 12 niños;
    - 2. Los sanitarios deberán ser independientes para niños y niñas;
    - 3. Para empleados; a razón de un inodoro y un lavabo por cada 10 empleados;
    - 4. Las dimensiones del mobiliario para menores, serán de acuerdo a la antropometría infantil, con las siguientes alturas, para el inodoro 25 centímetros de nivel del piso terminado a la superficie del asiento y para el lavabo 52 centímetros de altura;
    - 5. Las paredes en los sanitarios serán tratadas con material vitrificado de fácil limpieza a una altura mínima de 1.20 metros, y
    - 6. Los pisos tendrán acabado antiderrapante.
- XIII. La estancia infantil contará con área para servicios médicos, dotado con equipo de emergencia para primeros auxilios, fuera del alcance de los menores.

**ARTICULO 158.** Todo tipo de hospitales y clínicas que se construyan por el

sector público o privado deberán sujetarse a las disposiciones y normas de la Secretaría de Salud que rigen sobre la materia, tomando en cuenta además los lineamientos señalados en la presente sección.

**ARTICULO 159.** Las circulaciones verticales y horizontales de las edificaciones para la salud y servicios asistenciales, estarán sujetas a las disposiciones siguientes:

- I. Contarán con un mínimo de tres accesos: el principal para el público en general, el de urgencias y el privado o de servicio;
  - a. Contará con acceso vehicular a cubierto en el acceso principal, y
  - b. La entrada de urgencias permitirá el acceso peatonal y vehicular a enfermos, evitando escalones. Las rampas no excederán del 8% de pendiente. En la sala de espera en esta sección, se protegerá visualmente la llegada de pacientes.
- II. El ancho mínimo para pasillos principales será de 2.30 metros y para pasillos secundarios, sin circulación de camillas, de 1.50 metros:
  - a. Todos los pasillos estarán libres de obstáculos;
  - b. Las rampas para comunicación entre los diferentes niveles del edificio tendrán una pendiente máxima del 8%, y
  - c. Las escaleras, se considerarán de acuerdo al Artículo 144 de este Reglamento.
- III. Todas las puertas de hospital abren hacia el exterior:
  - a. El ancho mínimo para puertas en habitación de hospital es de 1.22 metros y en baños de 0.90 metros;
  - b. Las puertas en general serán de material altamente resistente al desgaste, en el caso de salas radiológicas la puerta de dicho espacio estará protegida con plomo, y
  - c. Las puertas en quirófanos serán de doble acción protegidas con lámina de acero inoxidable o material similar a una altura mínima de 1.00 metro y con un ancho mínimo de 1.80 metros y contar un espacio o vestíbulo.

**ARTICULO 160.** Las edificaciones para la salud y los servicios asistenciales, deben contar con la ventilación e iluminación natural y artificial según lo dispuesto a continuación:

- V. Las ventanas en habitaciones para enfermos deben ser aislantes de temperaturas extremas (calor-frio) y del ruido con aberturas que se regulen fácilmente. En orientaciones con sol directo se tendrá protección contra el mismo, y
- VI. El área mínima en ventanas será de 1/5 parte de la superficie de piso.

**ARTICULO 161.** Las edificaciones para la salud y los servicios asistenciales, contarán con servicios sanitarios para hombres y mujeres, y se sujetarán a las condicionantes siguientes:

- I. En consulta externa:
  - a. El número de servicios sanitarios para el público se calculará con relación al número de asientos de la sala de espera, habrá un inodoro y un lavabo por cada 30 asientos, tanto para hombres como para mujeres y además un mingitorio por cada 60 asientos;
  - b. En los muros se utilizarán revestimientos vitrificados a una altura mínima de 1.60 metros; y
- II. En hospitalización:
  - a. En áreas para hospitalización se instalará un inodoro y un lavabo por cada 10 pacientes, una regadera y un mingitorio por cada 20 pacientes;
  - b. En unidades de hospitalización con pacientes con discapacidad nunca se pondrán menos de dos piezas de cada mueble, y
  - c. En servicios sanitarios, cuartos de aseo y séptico deberán instalarse coladeras de piso.
  - d. En hospitales psiquiátricos se tendrá la proporción de: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 regadera por cada 8 pacientes.
- III. Se contará con servicios sanitarios para el personal de acuerdo a la siguiente proporcionalidad:

Inodoros	Empleados	lavabos	empleados	mingitorios	empleados
Uno	1-10	uno	1-8	uno	1-20
Dos	11-25	dos	9-16	dos	21-50
Tres	26-50	tres	17-30	tres	51-100
Cuatro	51-80	cuatro	31-45	cuatro	101-160
Cinco	81-125	cinco	46-65	cinco	161-250

Se aumentará un inodoro por cada 45 empleados después de los 125; se incluirá un lavabo adicional por cada 25 empleados después de los 65; un mingitorio adicional se considerará por cada 45 empleados después de los 250; y por cada sala de cirugía se contará con 6 casilleros guardarropa y 4 para enfermeras.

**ARTICULO 162.** Las edificaciones para la salud y servicios asistenciales, estarán sujetas a las condiciones siguientes:

- I. En espacios destinados a la consulta externa en áreas de consultorios y salas de espera se aplicarán los criterios siguientes:
  - a. Deberá contar con ventilación e iluminación natural;
  - b. En circulaciones y salas de espera los pisos serán de material resistente

- al desgaste y al movimiento de los muebles;
  - c. Se evitará la visual desde la sala de espera hacia el consultorio;
  - d. Los muros en la sala de espera, contarán con un revestimiento cuando menos a la altura de 1.60 metros, de material resistente y fácil de asear, y
  - e. Sistema contra incendio y extintores. En locales donde se maneje solventes volátiles o combustibles, se instalará regadera de agua fría dispuesta en el lugar más accesible y el Sistema Contra Incendios deberá sujetarse a las recomendaciones emanadas de la Hoja de Seguridad de los compuestos Flamables o Combustibles y lo que determine por escrito la Dirección de Bomberos de acuerdo a lo que se establece en este Reglamento y demás disposiciones de la materia.
- II. En espacios destinados a laboratorios de análisis se aplicarán los criterios siguientes:
- a. Se ubicarán en el primer nivel;
  - b. La altura mínima libre será de 3.30 metros;
  - c. Puertas y ventanas con sellado hermético, evitando la saliente de marcos;
  - d. Canceles de fabricación metálica protegidos con pintura resistente a los ácidos;
  - e. Muros recubiertos con loseta vidriada o material semejante;
  - f. Pisos resistentes a los agentes químicos, resistentes al desgaste, impermeables, lisos, de fácil limpieza, propiedades térmicas y nula conductibilidad eléctrica;
  - g. El ancho de las áreas de trabajo entre mesas será como mínimo de 1.60 metros;
  - h. Sistema de extracción de vapores para eliminar olores, y
  - i. Sistema contra incendio y extintores. En locales donde se maneje solventes volátiles o combustibles, se instalará regadera de agua fría dispuesta en el lugar más accesible.
- III. En espacios destinados para salas radiológicas se respetarán las siguientes especificaciones:
- a. Contar con vestidor contiguo, con superficie mínima de 2.21m<sup>2</sup>;
  - b. Paredes revestidas con planchas de plomo o bario;
  - c. Disponer de un espacio de control protegido con muro o mampara, el cual tendrá una ventanilla con cristal plomizo, y
  - d. Puertas de madera protegidas con el espesor indicado de plomo, esta protección debe tener continuidad y no ser debilitada en ductos o marcos de madera, de conformidad con la norma técnica en la materia.
- IV. En salas de cirugía se deberá cumplir con lo siguiente:
- a. Cuando existan ventanas, deberán tener un sellado hermético y los marcos no deberán sobresalir del muro;
  - b. Paredes con superficies curvas en sus esquinas;
  - c. Plafones continuos o integrales;
  - d. Pisos y paredes recubiertas con materiales lavables y con un enlace de

- o piso con pared redondeado;
  - e. Se preverá un mínimo de un lavabo doble por cada sala quirúrgica, ubicado contiguo a la misma y comunicado hacia la circulación general por medio de un vano sin puertas;
  - f. La Instalación Eléctrica deberá ser de acuerdo a lo establecido en las Normas;
  - g. Sistema de aire acondicionado; y
  - h. Pintura de tonos neutros, como grises, verdes o azules.
  - i. Se utilizarán apagadores a prueba de explosión para evitar la acumulación de cargas electrostáticas;
  - j. Deberá contar con suministro de energía eléctrica de emergencia autosuficiente.
- V. En la central de esterilización y equipos se deberán contemplarse los siguientes requisitos:
- a. Ventanillas de recibo y entrega de material independientes;
  - b. Muros y pisos de material de tipo lavable;
  - c. Los pisos no deben ser de composición dura, y
  - d. Contar con sistema de aire acondicionado.
- VI. En las áreas de hospitalización se respetarán las siguientes especificaciones:
- a. Central de enfermeras ubicada a no más de 25.00 metros de la cama más alejada;
  - b. Distancia mínima entre dos camas de 1.30 metros, y
  - c. Evitar la visual hacia el exterior con movimiento de ambulancias de enfermos o cadáveres,
- VII. En áreas para almacenaje de artículos varios se dispondrán de lo siguiente:
- a. Superficie mínima de 1.00m<sup>2</sup> por cama;
  - b. Acceso directo a las áreas de descarga, y
  - c. Extintores contra incendio.
- VIII. Se contará con instalaciones especiales, cumpliendo las siguientes disposiciones:
- a. Cuartos para hospitalización, las cabeceras de las camas se ubicarán contra muros ciegos, a fin de facilitar las instalaciones de fluidos;
  - b. Por cada cama se instalará una toma de oxígeno y una de succión;
  - c. Por cada sala quirúrgica se instalará una toma de oxígeno y dos de succión;
  - d. En salas quirúrgicas y de expulsión, las tomas de oxígeno, aire comprimido, óxido nitroso y electricidad se dispondrán en un brazo giratorio fijo a una de las paredes o directamente en el equipo respectivo, sin entorpecer en ningún momento la circulación en dichas áreas;
  - e. Cuando se utilicen en laboratorios sustancias corrosivas, se construirá desagüe con materiales adecuados para su manejo hasta un tanque de

- dilución, por ningún motivo se instalarán estos desagües en vacíos de elevadores, ductos de instalaciones eléctricas o plafones de quirófanos;
- f. Los depósitos e instalaciones de oxígeno no estarán expuestos a daños mecánicos, inmediatos a líneas de energía eléctrica ni a depósitos o tuberías de gases o líquidos combustibles o inflamables;
  - g. Las tuberías deberán estar exentas de grasas o aceites y no deben alojarse en conductos de ropa sucia ni en los vacíos de elevadores;
  - h. En salas para enfermos donde se aplica terapia con oxígeno, las válvulas se colocarán a una altura de 1.50 metros sobre el nivel de piso terminado;
  - i. La instalación de óxido nitroso será exclusivamente en salas quirúrgicas, y deberán cumplir con lo especificado para las tuberías de oxígeno, y
  - j. Cuando una edificación existente se destine a servicios de hospital, deberá cumplir con la normatividad establecida en esta sección.
- IX. En todos los casos, contarán con fuentes alternas de energía.

## **SECCIÓN VI**

### **De las Edificaciones para el Deporte y la Recreación**

**ARTICULO 163.** Las edificaciones para el deporte y la recreación, incluidos en ellos los destinados total o parcialmente a espectáculos deportivos, como estadios, plazas de toros, arenas, hipódromos, canódromos, lienzos charros y otros similares, además de lo señalado en el apartado para sala de espectáculos, contarán con las instalaciones especiales para proteger a los espectadores de los riesgos, así como lo referente a ubicación, ventilación, iluminación, puertas de entrada y salidas, sanitarios, acabados y autorización para su funcionamiento de conformidad con este ordenamiento. Para los casos no contemplados se atenderá lo señalado por Programas y el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.

Las edificaciones para el deporte y la recreación y en general aquellas edificaciones en las que se ofrezcan espectáculos de más de 1000 espectadores o usuarios requiere de la presentación del Estudio de Impacto Urbano.

**ARTICULO 164.** Las edificaciones para el deporte y la recreación se sujetarán a las disposiciones generales de este Reglamento, los espacios que lo integran, así como sus dimensiones mínimas, atenderán las disposiciones siguientes:

- I. Las gradas de los edificios destinados a espectáculos deportivos, tendrán

- una altura máxima de cuarenta y cinco centímetros y una profundidad mínima de setenta centímetros, excepto cuando se instalen butacas en cuyo caso se estará en lo conducente a lo dispuesto en el Artículo 181, del Reglamento; además deberán contar con cálculo estructural;
- II. Para cada espectador deberá destinarse un espacio para asiento de 50 centímetros de longitud;
  - III. Cuando se proyecte gradas bajo techo, la altura mínima libre entre el techo y aquellas, serán de 3.00 metros, y
  - IV. Las gradas permanentes se construirán con material incombustible, y podrán autorizarse de otro material cuando se trate de gradas destinadas a ferias, verbenas populares y otras similares y la instalación sea eventual, sin exceder de un mes.

**ARTICULO 165.** Las circulaciones verticales y horizontales de las edificaciones para el deporte y la recreación atenderán las disposiciones siguientes:

- I. Contar con escaleras con anchura mínima de 90 centímetros como mínimo a cada 9.00 metros de desarrollo horizontal de graderío, como máximo, los escalones serán de 18 centímetros de peralte por 30 centímetros de huella;
- II. La pendiente para rampas en un estadio será de 5% como máximo con descanso cada 6.00 metros;
- III. Cada diez filas habrá pasillos paralelos a las gradas, con anchura mínima igual a la suma de las anchuras reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas o salidas contiguas, sin embargo esta anchura no será menor de 1.50 metros;
- IV. Los pasillos transversales tendrán un entre eje de 15.00 metros como máximo y un ancho mínimo de 1.50 metros.

**ARTICULO 166.** Las edificaciones para el deporte y la recreación contarán con ventilación e iluminación natural y artificial según lo dispuesto en la sección II, capítulo I del Título III de este Reglamento.

**ARTICULO 167.** Las edificaciones para el deporte y la recreación, contarán con servicios sanitarios para hombres y mujeres, y se sujetarán a las condicionantes siguientes:

- I. Los depósitos que proporcionen agua a baños y sanitarios, se calcularán para capacidad de dos litros por espectador;
- II. Servicios sanitarios y vestidores suficientes e higiénicos según lo siguiente:

	Hombres	Mujeres
<b>Hasta 100 personas</b>	dos lavabos	Tres lavabos
	dos inodoros	Tres inodoros
	Tres mingitorios	
<b>De 101-200 personas</b>	cuatro lavabos	cinco lavabos
	cuatro inodoros	cinco inodoros
	seis mingitorios	
<b>Cada 200 personas adicionales o fracción</b>	dos lavabos	Tres lavabos
	dos inodoros	Tres inodoros
	Tres mingitorios	
	dos regaderas	

Se deberá contar además, con un vestidor, casillero o similar por cada usuario.

- III. De la cantidad de inodoros enlistada, se destinará al menos uno por sexo para personas con discapacidad, atendiendo a lo dispuesto a ese respecto en el Reglamento;
- IV. Se destinarán vestidores para equipos locales y visitantes considerando equipos con un máximo de 25 jugadores de la siguiente forma:
  - a. Manejador: una regadera, un lavabo, un inodoro y dos casilleros;
  - b. Entrenador(a): cinco lavabos en batería, dos casilleros, una mesa para masaje y botiquín, y
  - c. Jugadores(as): seis regaderas, dos inodoros, un mingitorio, treinta casilleros y dos bancas;
- V. Bebederos en proporción de uno por cada treinta personas o fracción que exceda de quince, y

**ARTICULO 168.** Las edificaciones para el deporte y la recreación, además de cumplir con lo previsto para las salas de espectáculos y exposiciones en el Reglamento, estarán sujetas a las condiciones especiales siguientes:

- I. En el proyecto y construcción de estadios, cuando sea necesario, se preverá un espacio para medios de comunicación, independiente del destinado al público;
- II. Los campos deportivos de uso múltiple observarán las siguientes especificaciones:
  - a. Se evitara que la superficie de pista se construya de concreto o material similar;
  - b. La orientación de las canchas se mantendrá Norte - Sur en el lado más largo a excepción de los campos de béisbol y softball, donde la línea del lanzador a casa y la segunda base se orientará entre Este y Noreste; la orientación en campos de lanzamiento de martillo, disco y jabalina la dirección del lanzamiento será hacia el cuadrante Noreste; los



carriles para salto largo con garrocha y de altura se orientará hacia el Norte a Este – Noreste, y

- III. La pendiente mínima para drenar los campos será:
  - a. En campos de fútbol soccer y americano, la pendiente será de 1%, del centro hacia cada lado del campo;
  - b. En pistas de carrera la pendiente máxima será del 0.1% longitudinal, transversal 1% y transversal en la curvas 2%;
  - c. En los carriles de lanzamiento de jabalina, salto largo y salto con garrocha, la pendiente máxima será de: 1 % en los laterales y 0.1% en la dirección de la carrera;
- IV. Los edificios destinados a espectáculos deportivos, contarán con una sala para servicios médicos y equipo de emergencia;
- V. Cuando se proyecta uso nocturno para las instalaciones deportivas, debe instalarse una planta de emergencia para alumbrado de seguridad;
- VI. Albercas.
  - a. Cuando se construyan albercas en lugares de recreo o destinados al deporte acuático, se marcará claramente las zonas de natación y para clavados, indicándose con letreros las profundidades mínimas y máximas, marcándose además la pendiente del piso en donde cambie la profundidad a partir de 1.50 metros;
  - b. Las albercas públicas contarán cuando menos con:
    1. Equipos de recirculación, filtración y purificación de agua;
    2. Boquillas de inyección para distribuir el agua tratada, y de succión para los aparatos limpiadores de fondo;
    3. Rejillas de succión distribuidas en la parte de mayor profundidad de la alberca, en número y dimensiones necesarias para que la velocidad de salida del agua sea la adecuada para evitar accidentes a los nadadores;
    4. Andadores a las orillas de la alberca con anchura mínima de 1.50 metros, con superficie áspera o de material antiderrapante, contruidos de tal manera que eviten acumulamiento de agua, donde se incluya su señalamiento correspondiente;
    5. Un escalón en el muro perimetral de la alberca en las zonas con profundidad mayor de 1.50 metros de 10 centímetros de ancho a una profundidad de 1.20 metros con respecto a la superficie del agua de la alberca;
    6. Las albercas donde la profundidad sea mayor de 90 centímetros dispondrán de una escalera por cada 23.00 metros de perímetro. Cada alberca contará con un mínimo de dos escaleras, y
    7. Las instalaciones de trampolines y plataformas reunirán las siguientes condiciones:
      - 7.1. Las alturas máximas permitidas serán de 3.00 metros para los trampolines y de 10.00 metros para las plataformas;

- 7.2. La anchura de los trampolines será de 50 centímetros como mínimo y la altura mínima de las plataformas, de 2.00 metros. La superficie en ambos casos será antiderrapante;
  - 7.3. Las escaleras para trampolines y plataformas deberán ser de tramos rectos, con escalones de material antiderrapante, con huellas de 25 centímetros cuando menos y peraltes de 18 centímetros como máximo. La suma de una huella y de dos peraltes será cuando menos de 61 centímetros y de 65 centímetros como máximo;
  - 7.4. Se colocarán barandales en las escaleras y plataformas a una altura de 90 centímetros en ambos lados y, en estas últimas, también en la parte de atrás, y
  - 7.5. En albercas con plataforma mantener la superficie del agua agitada, para que se distinga claramente.
  8. En albercas, fuentes e instalaciones similares, la Instalación Eléctrica deberá cumplir con las Normas aplicables.
- VII. Los terrenos destinados a campos deportivos, sean públicos o privados, estarán adecuadamente drenados.

## **SECCIÓN VII**

### **De las Edificaciones Destinadas al Culto Religioso**

**ARTICULO 169.** Las Edificaciones destinadas al Culto Religioso se sujetarán a las disposiciones generales de este Reglamento; los espacios y dimensiones atenderán las disposiciones siguientes:

- I. Espacios mínimos:
  - a. Salas con capacidad de menos de 250 fieles, se calculará una superficie mínima de 0.50m<sup>2</sup> por asistente, y de 0.70m<sup>2</sup>, cuando sean más de 250 fieles;
  - b. La superficie aumentará a 0.90m<sup>2</sup>. por asistente como mínimo cuando se considere altar, sacristía, vestidor y vestíbulo;
  - c. En ningún lugar de las salas la altura será menor a 3.00 metros, y
  - d. Se aplicarán las normas que rigen en salas de espectáculo en lo referente a la ubicación, puertas de entrada y salida, así como superficie para el tránsito de los concurrentes.
- II. Además de lo especificado en las fracciones anteriores, cuando las necesidades lo requieran, se respetarán las siguientes especificaciones:
  - a. Sacristía: Se proyectan con una superficie de 1/15 del área total de la iglesia como mínimo;
  - b. Coro: Se considera 0.30m<sup>2</sup> por ejecutante cuando menos;
  - c. Salones de reunión o usos múltiples: Se considera una superficie

- de 0.64m<sup>2</sup> por persona;
- d. Salones de clases de doctrina religiosa o de apoyo a la comunidad: Se considera una superficie de 1.30m<sup>2</sup> por persona.

**ARTICULO 170.** Estas edificaciones deben contar con ventilación e iluminación natural y artificial, cuando sea natural, ventilará como mínimo 1/10 parte de la sala y cuando sea artificial contarán con medios artificiales que garanticen condiciones aceptables de ventilación a sus ocupantes, para lo cual deberá presentar análisis e indicar en los planos del proyecto ejecutivo debidamente firmados por corresponsable el tipo de sistema y aparatos que se utilizaran para tal fin.

**ARTICULO 171.** Estas edificaciones contarán con servicios sanitarios para hombres y mujeres, y se sujetarán a las condicionantes siguientes:

	Hombres	Mujeres
50-100	un inodoro	un inodoro
	un lavabo	un lavabo
	un mingitorio	
101-200	dos inodoros	dos inodoros
	dos lavabos	dos lavabos
	dos mingitorios	
201-400	tres inodoros	tres inodoros
	tres lavabos	tres lavabos
	tres mingitorios	
401-700	cuatro inodoros	cuatro inodoros
	cuatro lavabos	cuatro lavabos
	cuatro mingitorios	
701-1100	cinco inodoros	cinco inodoros
	cinco lavabos	cinco lavabos
	cinco mingitorios	
> 1100	Para inodoros: Uno adicional por cada 600 personas.	
	Para lavabos: Uno adicional por cada 300 personas.	
	Para mingitorios: Uno adicional por cada 1500 personas.	

## SECCIÓN VIII De las Edificaciones para el Alojamiento

**ARTICULO 172.** Las edificaciones para el alojamiento se sujetará a las disposiciones generales de este Reglamento, los espacios que lo integran, así como sus dimensiones mínimas, atenderán las disposiciones siguientes:

- I. Espacios mínimos: Cada cuarto de hotel se considera como pieza habitable.
- II. Dimensiones mínimas:
  - a. Para el área de habitaciones cumplirá las especificaciones que dispone en lo referente a Edificaciones para Habitación de este Reglamento, y
  - b. La superficie destinada a la cocina se calculará en una proporción mínima de 0.60m<sup>2</sup> por huésped;

**ARTICULO 173.** Las circulaciones verticales y horizontales de las edificaciones para el alojamiento, estarán sujetas a las disposiciones siguientes:

- I. Las puertas de acceso a hoteles deberán contar con una dimensión mínima de 1.50 metros de ancho en dos hojas;
- II. Los pasillos o corredores en hoteles y moteles tendrán un ancho mínimo de 1.20 m. para pasillos principales. Ningún pasillo deberá exceder los 30.00 metros de longitud; podrá incrementarse si existen otras salidas.
- III. Las escaleras de los edificios a que se refiere este Capítulo tendrán un ancho mínimo de 1.70 metros con servicio hasta de 16 cuartos por nivel y de 2.40 metros con servicio hasta de 24 habitaciones por nivel;
- IV. Será obligación de toda edificación para hoteles y similares el contar con escaleras de emergencia de acuerdo al presente Reglamento, que deberán ubicarse en el extremo opuesto a las escaleras de servicio a huéspedes;
- V. En locales con una salida única, no debe existir ningún espacio a más de 9.00 metros de la misma, en habitaciones con alto riesgo de incendio, como cocinas y sala de calderas, la distancia no debe de exceder de 6.00 metros;
- VI. En servicios complementarios como salones, salas de baile y otros, deberá haber no menos de dos salidas que conduzcan a la zona de seguridad por caminos diferentes;
- VII. En este tipo de locales la distancia desde una salida a cualquier punto no deberá exceder de 18.00 metros; ésta puede incrementarse a 40.00 metros si existen al menos tres salidas, y
- VIII. Deberán proporcionarse salidas alternativas para que el ángulo formado por las líneas que unen cualquier punto de los locales con las salidas alternativas sea mayor o igual a 45°.

**ARTICULO 174.** Para la ventilación e iluminación, natural o artificial, las edificaciones para el alojamiento, se sujetará a lo especificado en el Artículo 75, de este Reglamento.

**ARTICULO 175.** Los baños o servicios sanitarios de las edificaciones para el alojamiento se sujetarán a las condicionantes siguientes:

- I. Cada habitación contará con baño incluyendo un excusado, lavabo, tina y(o) regadera, y
- II. Cuando se autoricen servicios en áreas comunes se considerará un

excusado, un lavabo y dos mingitorios por cada 80 huéspedes hombres y tres excusados y un lavabo por cada 100 huéspedes mujeres.

## **SECCIÓN IX**

### **Edificaciones para Centros de Reunión**

**ARTICULO 176.** Las edificaciones para centros de reunión, se sujetarán a las disposiciones generales del Reglamento; en los locales destinados total o parcialmente para uso de restaurantes, cafeterías, loncherías, neverías, salas de baile, centros nocturnos, bares y cantinas, salones de fiesta, fiestas infantiles, billares, boliches o cualquier otro con destino semejante, los espacios que lo integran así como sus dimensiones mínimas, atenderán las disposiciones siguientes:

I. Dimensiones mínimas:

- a. Los locales destinados total o parcialmente para centros nocturnos, restaurantes, cafeterías, salas de baile o cualquier uso similar:

Tipo de local	Superficie
Restaurantes	1.40m <sup>2</sup> /persona
Restaurantes en hoteles	1.00m <sup>2</sup> /persona
Cafeterías	1.50m <sup>2</sup> /persona
Cafeterías en escuelas	0.80m <sup>2</sup> /persona
Area de cocina y servicios	0.50m <sup>2</sup> /persona
Bares	0.60m <sup>2</sup> /persona
Salas de reunión	1.00m <sup>2</sup> /persona
Pistas de baile	0.20m <sup>2</sup> /persona

En todos los casos los locales tendrán una altura mínima de será de 3.00 metros.

- b. En los proyectos para centros de reunión se atenderán las siguientes especificaciones:

1. Restaurantes:

- 1.1. La anchura de los pasos principales no será menor a 1.20 metros. Deberá haber 91 centímetros entre respaldos de sillas si el espacio intermedio se precisa para el servicio;
- 1.2. El lavado y la preparación básica deberán mantenerse separados de la zona del restaurante, y
- 1.3. Si existen terrazas o balcones deben disponerse barandales o pasamanos en los cambios de nivel con una altura mínima de 90

- centímetros.
2. Cocinas:
    - 2.1. Se colocará al mismo nivel del comedor;
    - 2.2. Se deberá iluminar y ventilar adecuadamente;
    - 2.3. Las cocinas contarán con todos los elementos que se exijan y de acuerdo a su magnitud: campanas de extracción, trampas de grasa, áreas de almacenaje y conservación de alimentos y aquellos que resulten en la aplicación del Reglamento de Protección al Ambiente del Municipio y la demás normatividad aplicable;
    - 2.4. Los pisos y muros serán lavables, antiderrapante, resistentes a los golpes e impermeables;
    - 2.5. Las estanterías deberán ser de madera dura o metal;
    - 2.6. La dimensión mínima de uno de los lados de la cocina no será menor a 1.80 metros;
    - 2.7. Si son necesarias, las escaleras no serán menores a 90 centímetros, y
    - 2.8. Deberá preverse un espacio ajeno a la zona de preparación para el retiro de desperdicios o incineradores en su caso.
  3. Bares: Se deberá dotar de un espacio de circulación y trabajo entre barra y mostrador de 90 centímetros cuando menos;
  4. Pistas de baile: Se considerará pavimento elástico separado de la zona de mesas. La plataforma de la orquesta, grupo musical o equipo se levantará 35 centímetros como mínimo y sus medidas mínimas serán de 2.40 x 4.20 metros;
  5. Billares: En salones de billar se deberá dejar un espacio de juego de 4.30 x 5.75 metros como mínimo, con una separación entre mesas no menor de 1.60 metros, esta distancia se respetará también para mesa, pared u obstáculo más próximo, y
  6. Salones de fiestas infantiles: En el área de juegos, se deberán tener superficies blandas y juegos de materiales inoxidables y contar con baño.
  7. Salones de Fiesta: Se deberá contar con baños, cocina y con un área mínima de 1.50 m<sup>2</sup> por persona.

**ARTICULO 177.** Estas edificaciones deben contar con ventilación e iluminación, natural o artificial. La ventilación natural o artificial garantizará que la temperatura ambiente se mantenga en 20° C.

**ARTICULO 178.** Estas edificaciones quedan sujetas a las prevenciones contra

incendios que indica este Reglamento y lo que señale el Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestro para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California.

**ARTICULO 179.** Los servicios sanitarios deberán ubicarse con acceso desde los vestíbulos, separados en núcleos para cada sexo, conforme a las condicionantes siguientes:

<b>CENTROS NOCTURNOS:</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Hasta 100 personas	dos lavabos dos inodoro cuatro mingitorios	tres lavabos tres inodoros
De 101-400	cuatro lavabos cuatro inodoros ocho mingitorios	seis lavabos seis inodoros
Cada 200 personas adicionales o fracción	dos lavabos dos inodoros un mingitorio	tres lavabos tres inodoros

<b>RESTAURANTES:</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Hasta 100 personas	dos lavabos dos inodoros un mingitorio	tres lavabos tres inodoros
Cada 30 personas adicionales o fracción	un lavabo un inodoro dos mingitorios	dos lavabos dos inodoros

<b>CAFETERIAS Y NEVERIAS</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Cada 40 personas o fracción	un lavabo un inodoro un mingitorios	un lavabos dos inodoros

<b>LONCHERIAS</b>	un lavabo dos inodoros para uso mixto	
-------------------	--	--

<b>BARES Y CANTINAS</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Cada 25 personas o fracción	un lavabo un inodoro dos mingitorios	dos lavabos dos inodoros

<b>BILLARES Y BOLICHES</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Cada 4 mesas o líneas	un lavabo un inodoro dos mingitorios	dos lavabos dos inodoros

Los centros nocturnos considerarán sanitarios para actores, separados por sexo, así como para empleados. En los restaurantes se considerará una regadera y un fregadero como mínimo para empleados. En los bares, cantinas y centros nocturnos se incluirá un fregadero como mínimo por proyecto.

De la cantidad de inodoros descrita se destinará al menos uno por sexo para personas con discapacidad.

## SECCIÓN X De las Edificaciones para Salas de Espectáculos y Exposiciones

**ARTICULO 180.** Las Edificaciones para Salas de Espectáculos y Exposiciones se sujetarán a las disposiciones generales de este Reglamento, los espacios que lo integran así como sus dimensiones mínimas, atenderán a las disposiciones siguientes:

- I. Dimensiones mínimas:
  - a. El proyecto y construcción de salas de espectáculos respetarán las siguientes superficies mínimas:

Local	Superficie	Lado libre (metros)	Altura (metros)
SALA Hasta 250 concurrentes	0.50m <sup>2</sup> /persona.	0.45/asiento	3.00
	0.70m <sup>2</sup> /persona.	0.45/asiento	4.00
Más de 250 concurrentes			
VESTIBULO Hasta 250 concurrentes.	0.25m <sup>2</sup> /asiento.	3.00	2.50
	0.30m <sup>2</sup> /asiento.	5.00	3.00
Más de 250 concurrentes.			
CASETA DE PROYECCIÓN	7.50m <sup>2</sup>	2.20	2.30
TAQUILLA	1.00m <sup>2</sup>	-	2.10

El índice de m<sup>2</sup> / persona incluye áreas de escena o representación, áreas de espectadores sentados y circulaciones dentro de las salas.

El volumen del espacio interior de las salas de espectáculos se calculará a razón de 2.5 m<sup>3</sup> por espectador y en ningún punto de la sala tendrán una altura libre inferior a 3.00 metros.

**ARTICULO 181.** Las circulaciones verticales y horizontales de las edificaciones para salas de espectáculos y exposiciones, estarán sujetas a las disposiciones siguientes:



- I. La construcción de salas para espectáculos, se destinará un espacio intermedio entre la vía pública y el vestíbulo de ellas, no menor del 25% de la superficie total;
- II. Contará con espacio para ascenso y descenso del público, independiente de la circulación o la vía principal;
- III. Las salas de espectáculos tendrán cuando menos tres salidas directas al exterior y se comunicaran a través de pasillos, con las dimensiones señaladas en la fracción VI de este artículo. De ser posible se localizarán en calles diferentes;
- IV. Las salas de espectáculos tendrán vestíbulos que comuniquen tanto a la propia sala de exhibición como al exterior y pasillos que las unan, todos con las siguientes características:
  - a. Los pasillos de la sala de exhibición, desembocarán al vestíbulo y tendrán el mismo nivel del piso de éste;
  - b. Cada sala de espectáculos contará con espacio para el descanso de los espectadores durante los intermedios; que se calculara a razón de 1.50 metros cuadrados por concurrente;
  - c. Las puertas hacia las vías públicas siempre tendrán abatimiento hacia el exterior, el cual estará cubierto con algún elemento arquitectónico, como un toldo o marquesina, y
  - d. Las anchuras de las puertas que comuniquen con la calle o con los pasillos, deben ser por lo menos un tercio mayor que la suma de los anchos de los pasillos de acceso a la sala.
- V. Los pasillos tendrán una anchura mínima, de 1.80 metros:
  - a. En los muros de los pasillos, no se permitirán salientes u otros objetos a una altura menor de 3.00 metros en relación con el piso, y
  - b. En los pasillos que tengan escalones, las huellas tendrán un mínimo de 30 centímetros y sus peraltes un máximo de 17 centímetros, y estarán, permanente iluminados y señalados;
- VI. La anchura de las puertas que comuniquen a la sala con el vestíbulo, estarán calculadas para desalojar en tres minutos, considerando que una persona puede salir por una anchura libre y sin obstáculos ni bordes, de 60 centímetros y recorrer 1 metro en un segundo. Por lo tanto, la anchura de estos elementos siempre deberá ser múltiplo de 60 centímetros y con la anchura mínima de 1.20 metros.
  - a. El abatimiento de las puertas de salida no obstaculizará ni reducirá el ancho mínimo requerido para la vía de evacuación, y
  - b. Las dimensiones de las salidas de emergencia hacia la vía pública en relación con el número de personas que se estima alojara la edificación, con la amplitud correspondiente a la capacidad de usuarios se determinarán conforme a lo siguiente:

Personas	Salidas	Ancho puerta de salida de
Hasta 299	Dos	1.20
300 a 399	Dos	1.20

400 a 499	Dos	1.35
500 a 749	Dos	1.50
750 a 999	Tres	1.50
Mayor a 1000	Cuatro	2.00

- VII. Las escaleras de emergencia por cuanto a su anchura, serán en relación con los metros cuadrados de planta, conforme a las siguientes especificaciones:
- De 1.20 metros de ancho hasta 700.00m<sup>2</sup> de planta;
  - De 1.80 metros de 700 a 1,000.00m<sup>2</sup> de planta, y
  - De 2.40 metros si es mayor de 1,000.00m<sup>2</sup>.
- VIII. Cada piso o sala con cupo superior de uno a 299 personas, además de las puertas especificadas en la tabla anterior, tendrán cuando menos una de sus salidas de emergencia con comunicación directa a la calle o pasajes independientes que conduzcan a ese lugar, y en su caso, las escaleras tendrán las características y medidas siguientes:
- Las puertas abrirán siempre hacia el exterior y no obstruirán los
  - pasillos, escaleras o descanso al abrirse. Ninguna puerta se abrirá directamente sobre un tramo de escalera y el descanso mínimo será de 3.00 metros de ancho;
  - Las escaleras principales que conduzcan a los pisos o salas, tendrán la suma de las anchuras de las puertas o pasillos a que den servicio, así como construidas con material incombustible y piso antiderrapante, con pasamanos cuya altura será de 90 centímetros a lo largo de la escalera;
  - Cada piso deberá contar cuando menos con dos escaleras, con las características indicadas en la fracción anterior;
  - Señalamientos que indiquen la capacidad máxima de ocupantes, y
  - Cumplir con lo especificado en este Reglamento en lo referente a Salidas de Emergencia.

**ARTICULO 182.** Las edificaciones para salas de espectáculos y exposiciones, además estarán sujetas a las disposiciones específicas siguientes:

- Tendrán una taquilla para la venta de boletos por cada 1500 espectadores o fracción, ubicada de manera visible, pero no directamente a la calle;
- Deberán instalarse butacas, de acuerdo con las siguientes disposiciones:
  - Tendrán una anchura mínima de 50 centímetros;
  - El pasillo entre el frente de una butaca y el respaldo de adelante será, cuando menos de 40 centímetros libres entre los puntos más sobresalientes de las butacas, quedando prohibida la construcción de gradas si éstas no tienen asientos individuales;
  - Las filas podrán tener un máximo de 22 butacas cuando desemboquen a dos pasillos laterales y éstos tengan cuando menos 75 centímetros

- d. Las butacas estarán fijas al piso, con excepción de las que se encuentren en palcos y lunetas;
  - e. Los asientos de las butacas serán plegadizos, a menos que el pasillo sea cuando menos, de 75 centímetros de ancho;
  - f. El pasillo entre butacas de silla a respaldo, deberá ser tipo terraza y sin pendiente;
  - g. No se colocarán butacas en zonas de visibilidad defectuosa o carente de ella, y
  - h. En ningún caso se permitirá que se aumente el número de asientos colocando sillas en los pasillos o en cualquier otro lugar que obstruya la circulación del público.
- III. Se considerarán espacios para personas con discapacidad, de conformidad con lo especificado en este Reglamento;
- IV. Contará con señalamientos, iluminados con luz artificial distinta al encendido general, que no sea de flama y protegidos con pantallas de cristal, con letras de 15 centímetros de altura, con flechas indicando la dirección de la salida y la capacidad máxima de ocupantes;
- V. En el caso de teatros al aire libre, las gradas deben cumplir las disposiciones que al particular se hacen en las edificaciones para deportes;
- VI. Los locales destinados a cines, auditorios, teatros, salas de concierto o espectáculos garantizarán la visibilidad de todos los espectadores al área en que se desarrolla la función o espectáculo, bajo las normas siguientes:
- a. La isóptica deberá calcularse con una constante de 12 centímetros, 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;
  - b. En cines que utilicen pantallas de proyección, el ángulo vertical formado por la visual de los espectadores y una línea normal a la pantalla no deberá exceder de 30°;
  - c. El ángulo horizontal formado por la línea normal de las esquinas de la pantalla, y la visual de los espectadores más extremos, no deberá exceder de 30°;
  - d. La distancia máxima de la pantalla de cine y el espectador más alejado de la misma no excederá 8 veces la altura de imagen de pantalla; la distancia mínima del espectador de la primera fila a la pantalla será de 8.90 metros, y
  - e. En el caso de los teatros se considerarán las siguientes distancias máximas del escenario al espectador más alejado:
    - 1. En las que hay que distinguir los detalles de expresión del rostro y pequeños movimientos, como en centros nocturnos y teatros de cámara: 25.00 metros;
    - 2. Reconocibles los gestos y movimientos de las distintas figuras como

- en la ópera y la zarzuela de 36.00 metros, y
3. Al aire libre como en los teatros de masas y ballet de 70 metros.

**ARTICULO 183.** Las edificaciones para salas de espectáculos y exposiciones, asegurarán ventilación e iluminación natural y artificial, conforme a las disposiciones siguientes:

- I. Las salas de espectáculo tendrán equipo de ventilación artificial para el tratamiento de aire, cuya temperatura oscile entre los 23° y 27° C, y sin excepción, estarán equipados con sistema contra incendios, de acuerdo a las normas vigentes sobre la materia y este Reglamento, y
- II. Las casetas de proyección tendrán ventilación artificial y protección contra incendio, con resistencia mínima al fuego de una hora.

**ARTICULO 184.** Las edificaciones para salas de espectáculos y exposiciones, estarán sujetas a las condiciones especiales siguientes:

- I. La tubería de conducción de agua para caso de incendio, será de un diámetro mínimo de 7.5 centímetros y con la presión necesaria para que el agua alcance el punto más alto del edificio;
- II. Dispondrán de un depósito para agua conectado a la instalación contra incendio con capacidad mínima de 5 litros por espectador. El sistema hidroneumático deberá instalarse de modo que funcione con la planta de energía eléctrica de emergencia, conectada en forma independiente y blindada;
- III. La Autoridad Municipal está facultada para exigir en cualquier tiempo la adopción de otras medidas preventivas contra incendios de acuerdo a lo especificado en éste y otros Reglamentos respectivos;
- IV. En las salas cinematográficas, teatros y centros de reunión cerrados, deberá instalarse una planta eléctrica propia para emergencias, con capacidad suficiente para abastecer la demanda eléctrica general. En caso de falla del suministro ordinario se contará con encendido automático;
- V. Las salas para espectáculos y centros de reunión tendrán servicios sanitarios para cada localidad, una para cada sexo, con vestíbulos, ventilación artificial trabajando continuamente, reuniendo los siguientes requisitos:
  - a. La construcción interior de los sanitarios, será de material impermeable, así como los pisos y recubrimientos, éstos últimos lisos y con ángulos redondeados que faciliten su limpieza. El drenaje será el adecuado para ese uso;
  - b. Los depósitos de agua que den servicio a los sanitarios, serán los adecuados y se calcularán a razón de 6 litros por espectador, y
  - c. La instalación y número de muebles sanitarios mínimos en las salas de espectáculos se tomará como sigue:

<b>CINES:</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Hasta 400 espectadores	un lavabo un inodoro tres mingitorios	dos lavabos tres inodoros
400-600 espectadores	tres lavabos dos inodoros cuatro mingitorios	tres lavabos tres inodoros
Después de 600 espectadores y por cada 200 espectadores más, se agregara un mueble más.		

<b>TEATROS:</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Hasta 250 espectadores	un lavabo un inodoro tres mingitorios	dos lavabos dos inodoros
Cada 200 espectadores adicionales o fracción	un lavabo un inodoro dos mingitorios	dos lavabos dos inodoros

<b>SALONES DE CONVENCIÓN:</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Hasta 150 asistentes	un lavabo un inodoro dos mingitorios	dos lavabos dos inodoros
Cada 150 asistentes adicionales o fracción	un lavabo un inodoro un mingitorio	dos lavabos dos inodoros

- d. No se autorizará el funcionamiento de las salas de espectáculos si los resultados de las pruebas de carga e instalaciones no son satisfactorios de acuerdo a los proyectos, la normatividad reglamentaria y disposiciones legales aplicables. La Autoridad efectuará inspección técnica para determinar la funcionalidad de la construcción, en cuanto a los requerimientos de seguridad, isóptica y acústica, entre otros, y
- e. Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de televisión o radio, estarán aislados entre sí por medio de muros, techos, pisos, telones o puertas de material incombustible y separado de las salas de espectáculo, con salidas independientes de ellas.

Las puertas de estos lugares tendrán dispositivos que las mantengan cerradas.

En los lugares en donde se instalen guardarropas, éstos no deberán obstruir el tránsito del público.

## **SECCIÓN XI**

### **Edificaciones para la Industria**

**ARTICULO 185.** Las dimensiones mínimas de los espacios que integran las edificaciones para la industria, estarán sujetas a las disposiciones siguientes:

- I. La altura libre mínima en espacios de producción para industrias será de 3.00 metros;
- II. Se considerará un ancho mínimo de 1.20 metros para construcción de pasillos y escaleras, y
- III. Cada departamento o sección que forme parte de una industria o taller de un sólo piso, deberá tener como mínimo una salida al espacio abierto o a la calle con un ancho de 1.50 metros.

**ARTICULO 186.** Las edificaciones para la industria, contarán con ventilación e iluminación natural o artificial, conforme a las disposiciones siguientes:

- I. Se deberán respetar los siguientes rangos para ventilación:
  - a. Para industrias o talleres consideradas de bajo riesgo, la superficie de ventilación natural mínima será de 1/20 de la superficie del piso;
  - b. En las industrias con clasificación de riesgo y alto riesgo, la superficie mínima de ventilación será de 1/10 de la superficie del piso, y
  - c. En locales destinados exclusivamente para almacenamiento, se aceptará como mínimo el 50% de las áreas de iluminación a que se refieren los incisos anteriores.
- III. El concepto de iluminación natural estará regido bajo los siguientes porcentajes mínimos:
  - a. Para locales secundarios y almacenes, el 10% de la superficie de piso;
  - b. Para talleres de trabajo ordinario, el 12% de la superficie de piso, y
  - c. Para talleres de trabajo de precisión, el 20% de la superficie del local.
- IV. El concepto de iluminación artificial deberá satisfacer las disposiciones establecidas en el Artículo 75 de este Reglamento.

**ARTICULO 187.** Las edificaciones para la industria, estarán sujetas a las condiciones especiales siguientes:

- I. Contar con espacios de comedor para empleados;
- II. Observar las especificaciones mínimas de muebles sanitarios de conformidad con lo siguiente:

Empleados	Inodoro	Empleado	Lavabo	Empleado	Mingitorios
1 - 10	uno	1 - 8	uno	1 - 39	uno
11 - 25	dos	9 - 16	dos	40 - 79	dos
26 - 50	tres	17 - 30	tres		
51 - 80	cuatro	31 - 45	cuatro		
81 - 125	cinco	46 - 65	Cinco		
Se incluirá un Inodoro adicional por cada 45 empleados después de los 125		Se incluirá un lavabo adicional por cada 25 empleados a partir de los 65		Se incluirá un mingitorio adicional por cada 40 hombres en exceso de 79	

- III. Cuando el número de operadores y empleados sea menor o igual a veinte en industria de bajo riesgo; no mayor de diez en industria de riesgo o no mayor de cinco en Industria de alto riesgo, contará con botiquín portátil de emergencia para primeros auxilios;
- IV. Cuando el número de empleados y obreros sea menor o igual a cincuenta en la clasificación bajo riesgo, no mayor de veinticinco en la clasificación de riesgo o no mayor de quince en la clasificación de alto riesgo, requerirá local de curaciones con superficie mínima de 6.00m<sup>2</sup>, mesa aséptica, un botiquín fijo y otro portátil;
- V. Cuando el número de obreros y empleados sea mayor de los antes citados, el local para servicios médicos tendrá 8.00m<sup>2</sup> de superficie mínima y equipado con mesa aséptica y botiquín con herramientas quirúrgicas mínimas para operaciones de urgencia y de dos botiquines portátiles, y
- VI. Los locales para servicios médicos tendrán los pisos y muros hasta una altura de 1.50 metros, revestidos con material impermeable y fácilmente lavables.
- VII. Para el estacionamiento de vehículos de carga en naves industriales y bodegas se seguirán las especificaciones que a continuación se enumeran:
  - a. La dimensión mínima del cajón de estacionamiento para vehículos de carga será de acuerdo a la siguiente clasificación:

Tipo de Vehículo	Largo (metros)	Ancho (metros)
Vehículo de carga común de una caja	18.30	3.65
Vehículo de carga de doble caja	22.90	3.65
Camión con remolque	6.70 a 13.75	3.65
Camión sin remolque	6.00	3.65

- b. Los carriles de acceso al área de estacionamiento o patio de maniobras tendrán un ancho mínimo de 3.70 m., cuando sean en un sentido y de 7.30 metros, en el caso de que existan dos sentidos. Estos carriles deberán ser de concreto reforzado;
- c. Si el estacionamiento es techado, la altura mínima libre será de 4.42 metros;
- d. Para estacionamiento a 90° en un solo lado, el ancho mínimo de circulación será de 12.20 metros, y

- e. Los andenes para carga y descarga tendrán un ancho de 4.88 metros.
- VIII. En locales destinados a bodegas se aplicarán las siguientes disposiciones:
- a. La altura libre del edificio será de 3.00 metros;
  - b. El estacionamiento para vehículos de carga tendrá la misma normatividad que en edificios para industria, y
  - c. Las puertas de acceso al material o producto, deberán tener un ancho mínimo de 1.50 metros.
- IX. La distancia a recorrer de cualquier punto de la edificación hasta la salida, de la misma no será mayor de 25.00 metros cuando se trate de industrias de alto riesgo, de 35.00 metros para industrias de riesgo y de 60.00 metros para las de bajo riesgo, y
- X. En área para desmantelamiento de vehículos de motor, comúnmente llamados yonkes se deberán tomar en cuenta las especificaciones siguientes:
- a. La superficie de terreno mínima deberá ser de 1500.00m<sup>2</sup>;
  - b. La superficie de construcción para el área de desarme de vehículos será de 100.00m<sup>2</sup> como mínimo, sin incluir oficinas, sanitarios y el local para separación física y venta de partes;
  - c. Instalar barda perimetral de 2.50 metros de altura de material duradero obstruyendo la vista hacia el interior y respetar la superficie de área verde del 30 % de construcción;
  - d. El acceso al estacionamiento será libre para los usuarios;
  - e. Tener en áreas de mantenimiento como mínimo, piso de concreto armado con malla electro soldada o de material similar, impermeable al aceite, gasolina o similares; contar con trampas por posibles derrames de combustibles, grasas y aceites; y no deberá descargar a la red sanitaria;
  - f. Contar con los servicios sanitarios adecuados, con un mínimo de un lavabo y un excusado, y
  - g. Queda prohibido confinar baterías, llantas o materiales flamables dentro de los predios dedicados a este fin.

## SECCIÓN XII

### De las Instalaciones Especiales, Estaciones de Servicio y de Carburación

**ARTICULO 188.** Las características de los espacios que integran las edificaciones para instalaciones especiales, estaciones de servicio y de Carburación, estarán sujetas a las disposiciones siguientes:

- I. La construcción, ampliación, remodelación, acondicionamiento y mantenimiento de una Estación de Servicio o de Carburación, así como su



operación deberá cumplir con la normatividad de orden federal, estatal y local aplicable, y

- II. Toda acción de edificación destinada a estación de servicio o de carburación, deberá apegarse a las disposiciones generales en la materia emitidas por PEMEX refinación, siempre que no contravenga a la legislación local, además de requerir lo siguiente:
  - a. La superficie ocupada por una estación de servicio deberá estar limitada en sus colindancias con una barda de 2.50 metros de altura mínima;
  - b. Cuando la estación de servicio o de carburación se localice dentro de un conjunto en donde se comercialicen o presten otros servicios, el área deberá estar delimitada por camellones ajardinados o espacios abiertos, en cualquier caso tendrán que respetarse las áreas de despacho, quedando prohibida su utilización para dar acceso o salida a cualquier otro servicio;
  - c. Las cubiertas de las estaciones de servicio y las de carburación, cualquiera que sea el material empleado para su construcción autorizado por PEMEX refinación, deberán contar con un faldón perimetral de 90 centímetros de peralte. Esta cubierta tendrá una altura mínima de 4.50 metros, a partir del nivel de piso, y
  - d. El pavimento deberá ser de concreto y conservar una pendiente mínima del 1% hacia el drenaje pluvial o en su defecto hacia áreas donde no se formen acumulamientos de agua, y contar con trampas de grasas para captación.

**ARTICULO 189.** Los locales que formen parte de una estación de servicio o de carburación, deben contar con ventilación e iluminación, natural y artificial, de conformidad con las especificaciones del Art. 75 de este Reglamento y demás normatividad aplicable.

**ARTICULO 190.** Las edificaciones para instalaciones especiales, estaciones de servicio y de carburación, estarán sujetas a las condiciones especiales siguientes:

- I. Cada módulo deberá estar conformado por un dispensario despachador de combustible; contará asimismo con un surtidor de aire y agua, cuando se trate de servicio completo. El equipo se instalará sobre una base de concreto hidráulico de 1.20 metros de ancho por 3.50 metros de largo con guarnición perimetral metálica o de concreto de 15 centímetros de peralte, a partir del nivel de piso;
- II. Los módulos de abastecimiento se clasifican de la siguiente manera con base a su disposición:
  - a. Sencillos, están constituidos por un solo modulo para dar servicio simultáneo a dos vehículos;

- b. Dobles, están constituidos por dos módulos por lo que pueden dar servicio simultáneo a cuatro vehículos, y
  - c. Satélite, este módulo es auxiliar, siendo su objetivo el de agilizar el abastecimiento de combustible diesel a los tracto camiones con tanque de almacenamiento en ambos lados. Siempre se ubicará a un costado de los módulos para el despacho del diesel.
- III. La medida longitudinal de los módulos tomada del extremo de un módulo al extremo opuesto del otro será de 12.00 metros debiendo quedar una distancia intermedia entre los ejes de los dispensarios de ambos módulos de 8.50 metros, y
- IV. Los módulos de abastecimiento para funcionar con el máximo de seguridad y operatividad deberán guardar distancias mínimas entre éstos y los diversos elementos arquitectónicos que conforman la estación de servicio o la de carburación, de acuerdo con lo señalado en la siguiente tabla:

	GASOLINAS		DIESEL	
	Doble	sencillo	sencillo	satélite
Distancia transversal En metros entre:				
Módulo a guarnición de banqueta en colindancia a áreas verdes en accesos y salidas.	6.00	6.00	6.00	-----
Módulo a módulo	8.00	6.00	6.00 y 8.00	-----
Módulo sencillo diesel a módulo satélite diesel			(A) 3.50	
Módulo a límite de zona de tanques (B).	8.00	8.00	8.00	8.00
Distancia longitudinal En metros entre:				
Módulo a guarnición de banqueta en edificios o zonas verdes en colindancias.	18.00	18.00	13.00	13.00
Módulo a guarnición de áreas verdes en salidas (C)	6.00	6.00	6.00	6.00
Zona de gasolinas a zona de gasolinas.	12.00	12.00		
Zona de gasolinas a zona de diesel.	18.00	18.00	18.00	18.00
Módulo límite de zona de tanques (B)	11.00	11.00	18.00	18.00

(A) Esta dimensión dependerá del diseño del proyecto.

(B) Cuando no exista circulación sobre los tanques.

(C) Cuando la salida sea únicamente hacia el frente.

- V. Cuando exista un área de lavado y lubricado los cajones destinados a estos servicios deberán tener como medidas mínimas 4.00 metros de ancho por 9.00 metros de largo con altura de 4.20 metros para automóviles y 5.20 metros para camiones.

El área de lavado y lubricado deberá contar con techumbre que permita a

los empleados no trabajar directamente al sol.

- VI. Los servicios sanitarios deberán regirse bajo las siguientes especificaciones:
- a. El público usuario de la estaciones servicio deberá tener acceso libre a los sanitarios;
  - b. Los sanitarios no deberán estar a una distancia mayor de 40.00 metros de las zonas de despacho de las estaciones;
  - c. Los pisos deberán estar recubiertos con materiales impermeables y antiderrapante, convenientemente drenados;
  - d. Los muros serán recubiertos del piso terminado al plafón, con materiales impermeables tales como: azulejo, cerámica vidriada, mármol o similares, y
  - e. La cantidad de muebles sanitarios para usuarios, será determinada en cada caso de acuerdo con el número total de despachadores de combustible de la estación de servicio conforme a los siguientes criterios:
    1. Se instalará un inodoro por cada 12 despachadores o fracción para hombres y uno por cada 6 despachadores o fracción para mujeres;
    2. Se instalará un mingitorio hasta por cada 12 despachadores o fracción para hombres;
    3. Se deberá instalar un lavabo por cada 12 despachadores o fracción, para hombres y para mujeres, independientemente, y
    4. Los inodoros deberán estar separados unos de otros por medio de mamparas con puertas individuales.
- VII. Deberá contar con una toma de aire y agua por cada 12 despachadores o fracción para la zona de despacho de gasolina y otra por cada 6 despachadores o fracción para diesel;
- VIII. Toda estación de servicio o de carburación, deberá tener un almacenamiento para agua mediante una cisterna cuya capacidad no podrá ser menor a 10.00m<sup>3</sup>;
- IX. Las áreas de despacho contarán con rejillas recolectoras que capten las aguas de lavado y derrames de combustibles, aceites y grasas de acuerdo con lo siguiente:
- a. Se instalarán rejillas en ambos lados de los módulos de abastecimiento a una distancia de 1.50 metros contados a partir del paramento de la guarnición del módulo al eje de la rejilla y sobre el propio eje del módulo;
  - b. Cuando el espacio a drenar se encuentre entre dos módulos, las rejillas se deberán colocar exactamente a la mitad de los mismos y sobre el eje de éstos, y
  - c. En áreas de almacenamiento, las rejillas recolectoras se instalarán de acuerdo a las siguientes especificaciones:
    1. Una rejilla por cada 3 tanques de almacenamiento colocándose a una distancia de 1.50 metros contados a partir del extremo del tanque donde se localice la boquilla de llenado del mismo al eje de la rejilla;
    2. Las aguas recolectadas de las zonas de lavado y lubricado deben

- pasar por desarenador y trampa de grasas y aceites antes de continuar hacia la red interna de drenaje. Se deberá colocar una trampa de grasas y desarenador por cada cajón de lavado o engrasado;
3. Por ningún motivo se mezclarán directamente los drenajes de aguas aceitosas con los de aguas negras;
  4. Deberá contar con sistemas contra incendios, extintores y válvulas de rocío; la ubicación, tamaño y cantidad se dispondrá en conjunto con la autorización la Dirección de Bomberos, y
  5. Deberá contar con plan de contingencias.
- X. Deberá contar con local para acumular desperdicios con una dimensión mínima de 4.00m<sup>2</sup>, localizado fuera del alcance visual del área de atención al público y alejado de éstas, con fácil acceso para maniobras;
- XI. Cuando una Estación de Servicio ó de carburación, se encuentre fuera de servicio total o parcial, para ejecutar trabajos de reconstrucción, ampliación, reparación o mantenimiento de sus instalaciones, se requerirá autorización por escrito de PEMEX refinación;
- XII. Deberá contar con una franja de separación de 3.00 metros mínimo, libre de cualquier construcción a colindancia con otros predios, este espacio servirá como protección, previendo una posible circulación perimetral de emergencia, y
- XIII. Las que especifique el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California, para Acciones de Edificación, Instalación, Conservación y Operación de Estaciones de Carburación y de Servicio de productos derivados del petróleo para el Municipio de Tijuana, Baja California y demás normas de la materia.

**ARTICULO 191.** Las características de los espacios para circulación peatonal y vehicular de las edificaciones para instalaciones especiales, estaciones de servicio y de Carburación, estará sujeto a las disposiciones siguientes:

- I. Las guarniciones deberán ser construidas con concreto y contar con un peralte mínimo de 15 centímetros a partir del nivel de la carpeta de rodamiento;
- II. Las banquetas interiores tendrán un ancho mínimo de 1.00 metros y serán construidas de concreto, permitiendo siempre la libre circulación peatonal;
- III. La servidumbre frontal, contara con ancho mínimo de 1.00 metro que deberá ser ajardinada con setos divisorios hacia las zonas de abastecimiento;
- IV. Las rampas de acceso y salida deberán tener una distancia igual a la tercera parte del largo de la banqueta perimetral, pero en ningún caso tendrán un ancho mayor a 10.00 metros;
- V. El acceso de vehículos a la estación de servicio, no entorpecerá el flujo

- vehicular en calles colindantes, y
- VI. Los accesos y salidas convenientes en cuanto a espera del servicio así como su ubicación e integración vial, serán definidas en el o los Estudios de Ingeniería de Tránsito.

### **SECCIÓN XIII**

#### **De las Áreas Verdes y Espacios Abiertos**

**ARTICULO 192.** El alineamiento de áreas verdes y espacios abiertos, se sujetará a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

**ARTICULO 193.** La instalación de áreas verdes, se sujetará a las condiciones especiales siguientes:

- I. Cuando existan plantados prados o árboles en las banquetas, los propietarios o inquilinos de los inmuebles ubicados frente a ellas, tendrán la obligación de cuidarlos y darles mantenimiento conforme lo establece el Reglamento de Forestación para Municipio de Tijuana, Baja California;
- II. Se deberán plantar árboles de porte bajo y arbustos que en su desarrollo no obstruyan con sus raíces o ramas las instalaciones del servicio público y edificaciones vecinas, quedando prohibido a los particulares, derribar árboles que se encuentren dentro de la circunscripción de la vía pública, excepto cuando se otorgue la autorización de la dependencia indicada y no se violen las disposiciones federales al respecto;
- III. Cuando frente a un lote exista una superficie destinada para área ajardinada entre arroyo y banqueta, o entre banqueta y lote, sólo se permitirá pavimentar las entradas peatonales y vehiculares;
- IV. Si de acuerdo al proyecto de construcción es necesario derribar uno o más árboles en la vía pública, se solicitará permiso en los términos establecidos en el Reglamento de Forestación para el Municipio de Tijuana, Baja California, quien determinará la cantidad de árboles; así como la cantidad en especie que será retribuida al Ayuntamiento para compensar en lo posible, el daño causado por esta acción, y
- V. En el caso de parques y jardines para uso público se respetarán las siguientes especificaciones:

	Hombres	Mujeres
En áreas > 10,000.00 m <sup>2</sup>	dos lavabos	tres lavabos
	dos inodoros	tres inodoros
	un mingitorio	

**ARTICULO 194.** Las edificaciones para espacios abiertos, estarán sujetas a las condiciones especiales siguientes:

- I. Parques de diversiones:
  - a. Los parques de diversiones podrán ser del tipo temporal o permanente, con instalaciones mecánicas o sin ellas. Deberán cumplir con lo que para el caso establece este Reglamento, el Reglamento de Espectáculos Públicos, Planes y Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población correspondiente;
  - b. Los aparatos mecánicos, deberán estar cercados para la protección del público;
  - c. Los parques de diversiones temporales contarán con los servicios que para el caso señale la autoridad municipal; los parques de diversiones permanentes deben contar con servicios sanitarios para hombres y mujeres de manera independiente. Las instalaciones de servicios públicos, deberán disponer lo necesario para que la presentación, limpieza y seguridad sean óptimas, y
  - d. En los parques de diversiones solo se autorizara el funcionamiento de los aparatos mecánicos cuyo resultado de las pruebas de sus instalaciones es satisfactorio- esta autorización deberá renovarse anualmente o cada vez que cambie la ubicación sin perjuicio de las inspecciones que deberán ejecutarse con la frecuencia necesaria para garantizar el buen funcionamiento de los aparatos mecánicos.
- II. Ferias y Áreas de Exposiciones: Las áreas de ferias y exposiciones permanentes, consideradas con nivel de servicio distrital, deberán presentar estudio de impacto urbano;
- III. Otros: los puestos para vendedores ambulantes requieren para operar la aprobación de su ubicación y la expedición de licencia por la Autoridad Municipal que corresponda. Los puestos de tipo fijo, requieren licencia de la Dirección o Delegación, según sea el caso.

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

#### SECCIÓN XIV

#### De las Edificaciones en áreas Agrícolas, Pecuarias, Forestales y áreas Naturales Protegidas

**ARTICULO 195.** Las especificaciones para las edificaciones en áreas agrícolas,

pecuarias y forestales, considerarán las restricciones que para el caso se disponga en las Leyes, Reglamentos, Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

Las especificaciones para las edificaciones en áreas naturales protegidas, o declaradas de uso y destino para la Conservación considerarán las restricciones que para el caso se disponga en las Leyes, Reglamentos, Planes y Programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes declaratorias así como específico el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana B.C.

## **TÍTULO V LICENCIAS**

### **CAPÍTULO I SOLICITUDES, PAGO DE DERECHOS Y LICENCIAS**

#### **SECCIÓN I De los Permisos, Dictámenes Previos y de los Requisitos para las Autorizaciones**

**ARTICULO 196.** Previo a la solicitud para la expedición de la licencia de construcción, el Propietario o Poseedor deberá obtener Dictamen de Uso del Suelo.

En predios donde se haya obtenido el cambio de uso del suelo, de conformidad con lo que establece la normatividad de la materia, se podrán autorizar acciones de edificación sólo cuando el proyecto contemple la realización de las modificaciones, instalaciones y pruebas de cargas adicionales necesarias para cumplir con los requerimientos que se establecen para el tipo de edificación en este Reglamento.

Únicamente se permitirán edificaciones en predios que se encuentren dentro de un fraccionamiento autorizado y publicado ante el Periódico Oficial del Estado de Baja California. En el caso de que el predio se encuentre dentro de una colonia consolidada, de conformidad con los registros del Catastro Municipal, y el interesado haya dado cumplimiento con la dotación de equipamiento urbano y donaciones correspondientes.

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.

Los Responsables propietarios que se dediquen a la edificación de vivienda masiva cuyos proyectos sean utilizados de manera repetitiva podrán solicitar la autorización de proyectos prototipo.

**ARTICULO 197.** Los requisitos para obtener la licencia de construcción serán los siguientes:

- I. La solicitud para todo tipo de construcción deberá contener el proyecto ejecutivo con la responsiva del Director de Obra, Director de Proyectos y Corresponsables en su caso, a excepción de lo que establece la Ley y el presente reglamento, además de la autorización del propietario o poseedor; acompañando a ésta.
  - a. Pago por derechos de licencia, la cual será en relación con la cuantificación a paños exteriores de los metros cuadrados construidos;
- II. Documento legal que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, o carta de posesión expedida por un organismo público facultado para ello; así como documentos de fraccionador Autorizados para venta de lotes privados;
- III. Deslinde catastral vigente o plano autorizado de lotificación, fusión o subdivisión del predio, que demuestre los linderos dentro del cual se pretende efectuar la acción de edificación solicitada;
- IV. Constancia de pago de impuesto predial vigente, y
- V. Dictamen de uso de suelo en el que se haga constar que es factible el uso para el fin que se propone. Excepto los siguientes supuestos:
  - a. En los fraccionamientos habitacionales autorizados y congruentes a la densidad y uso solicitado, y
  - b. En los parques o zonas Industriales autorizadas y congruentes con el uso solicitado.
- VI. Para edificaciones bajo el régimen de propiedad en condominio deberá presentar la carta de autorización de la asamblea de condóminos, el plano de distribución de áreas privativas y la pre-escritura de crédito hipotecario
- VII. Para casos específicos debido a las condicionantes del estudio de impacto urbano y dictamen de uso del suelo o al tipo de edificación, deberá anexarse la siguiente documentación:
  - a. Anuencia de impacto ambiental;
  - b. Oficios de las Direcciones de Bomberos y Protección Civil en el que se dictamine sobre la seguridad en materia de incendios, materiales peligrosos y riesgos;
  - c. Visto bueno para el cálculo de la instalación de gas por unidad



- verificadora, comprobando su vigencia, además, deberá contar con la firma del Responsable del Proyecto de Gas LP y la Memoria Técnico Descriptiva de acuerdo a la clase de la Instalación y capacidad de almacenamiento;
- d. Visto bueno del cálculo de la instalación eléctrica, del sistema contra incendio y de instalaciones especiales por Corresponsables y anexar copia de cédula profesional;
  - e. Factibilidad de servicio de la Comisión Federal de Electricidad y de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, Baja California;
  - f. Copia del acuerdo de autorización del fraccionamiento, parque industrial o centro comercial; para los fraccionamientos se incluirá copia de la publicación en el periódico oficial;
  - g. Estudio de impacto vial, ingeniería de tránsito e integración vial;
  - h. Estudio de impacto urbano;
  - i. Estudio de mecánica de suelos;
  - j. Estudio de Resistividad del Suelo;
  - k. Estudio geológico en caso de ser requerido;
  - l. Carta de aprobación de la dependencia competente, respecto al tipo de corresponsabilidad que se requiera por el proyecto en específico, y
  - m. Los demás que por las características de la acción de edificación o instalación, se advierta necesario por la autoridad previa justificación.
- VIII. La solicitud de autorización de prototipo de vivienda se presentará en formatos para licencia de construcción ante la Dirección y deberá contener la responsiva del Director de Proyectos y del propietario o poseedor, con los siguientes requisitos:
- a. Lo señalado en la fracción I de este artículo;
  - b. Cálculo de la instalación de gas, de acuerdo a la fracción VII, inciso "c" de este Artículo y
  - c. Cálculo de la instalación eléctrica.
- IX. Para edificaciones menores de 60.00m<sup>2</sup>, además de los requisitos en la fracción I y II del presente artículo, se deberá presentar: croquis de localización de la obra donde se indique el área construida, si la hubiere, la construcción a efectuarse y sus dimensiones, las dimensiones del predio, uso de los espacios, acceso, iluminación, ventilación, bajantes de agua pluvial, pendientes en techos y cajón de estacionamiento, para lo existente y lo nuevo, además de indicar las colindancias y nombre de calles próximas;
- X. Para edificaciones mayores de 60.00m<sup>2</sup>, además de considerar los requisitos señalados en la fracción I y II de este artículo, se deberá presentar:
- a. La solicitud para licencia de construcción deberá contener la responsiva de los Responsables Director de Obras, Director de Proyecto y Corresponsable en caso necesario;
  - b. En su caso, carta de compromiso del Corresponsable de Obra;
  - c. Proyecto completo de la obra a escala, conveniente, debidamente

- acotado y especificado con los signos técnicos convencionales y legible en su presentación; y
- d. Memoria de cálculo, sólo para acciones de edificación con superficies de construcción mayor o igual a 200.00 m<sup>2</sup>.
- XI. Cuando se trate de ampliaciones y(o) remodelaciones, reparaciones y reconstrucciones, además de lo señalado en la fracción I y II de este artículo se deberá presentar:
- Licencia anterior y(o) planos autorizados;
  - Proyecto completo de la ampliación y(o) remodelación, a escala conveniente debidamente dimensionado y especificado, indicando además como referencia, la construcción existente;
  - Memoria de cálculo estructural, y
  - En su caso, Carta de compromiso del Corresponsable de obra.
- XII. En edificaciones para industria y comercio, además de lo señalado en la fracción I y II de este artículo, se deberá presentar:
- En su caso, carta de compromiso del Corresponsable de Obra;
  - Proyecto completo de la obra de acuerdo a los requerimientos conducentes, y
  - Memoria de cálculo.
- XIII. Para construir bardas, cercos y muros de contención, además de los señalados en la fracción I y II de este artículo, se deberá presentar:
- Indicar en el deslinde catastral el área de barda, la altura o la ubicación del muro de contención;
  - Memoria de cálculo, con responsiva del Corresponsable en Diseño Estructural y Director de Obra, y
  - Análisis de Estabilidad, para casos de muros de contención de talud, con responsiva de Corresponsable en Geotecnia y Mecánica de Suelos.
- XIV. Para demolición, además de los señalados en la fracción I de este artículo, se deberá presentar: para edificaciones con un área mayor de 60.00m<sup>2</sup> ó con alturas mayores de 2.50 metros o de dos niveles o más, deberán contar con la responsiva de un Director de Obra, y
- XV. De las construcciones tipo semifijo, además de los señalados en la fracción I y II de este artículo, se deberá presentar:
- Planta de localización;
  - Planta de conjunto, y
  - Detalles de conexión de servicios.

## **SECCIÓN II**

### **Del Pago de Derechos y de la Vigencia**

**ARTICULO 198.** La revisión de proyecto para licencia de construcción causará los derechos que determine Ley de Ingresos. El solicitante anexará el recibo de pago correspondiente a la solicitud.

El sólo pago de derechos, no constituye permiso o autorización para realizar acciones de edificación.

El pago de derechos para licencia cubre hasta tres revisiones del proyecto de construcción, en caso que se realice más de una tercera revisión deberá pagar, nuevamente, los derechos correspondientes conforme la Ley de Ingresos.

La obra pública está exenta del pago por los derechos de licencia.

**ARTICULO 199.** Las licencias de construcción tendrán una vigencia de hasta dieciocho meses. Si la obra no se hubiere terminado en el plazo concedido, será necesario obtener la prórroga respectiva cuya duración será determinada por la autoridad. La solicitud de prórroga de licencia de construcción debe ser firmada por los responsables director de obra y propietario, en los formatos y con los requisitos que para el caso la autoridad establezca.

Las licencias de construcción tendrán una vigencia de hasta dieciocho meses. Si la obra no se hubiere terminado en el plazo concedido, será necesario obtener la prórroga respectiva cuya duración será determinada por la autoridad. La solicitud de prórroga de licencia de construcción debe ser firmada por los responsables director de obra y propietario, en los formatos autorizados y con los requisitos que para el caso la autoridad establezca.

**ARTICULO 200.** El interesado deberá dar aviso a la Autoridad cuando sea necesario suspender la obra, presentando la licencia otorgada para efectos de la anotación correspondiente, de tal forma que su vigencia se reanude a petición del interesado.

Será necesario solicitar licencia de construcción cuando no se haya terminado la obra y hayan pasado más de 5 años de la suspensión, o cuando hayan pasado 2 años y el Plan o Programas de Desarrollo Urbano se haya actualizado.

En el caso de suspensión de vigencia de la licencia de construcción, el interesado deberá proveer las medidas de seguridad del inmueble a efecto de impedir que se continúe con la obra sin su consentimiento o se le dé un uso indebido, en caso de no acatar dicha obligación la autoridad municipal competente le sancionará en términos del Reglamento o la normatividad aplicable.

### SECCIÓN III

## De la Licencia de Construcción

**ARTICULO 201.** Ninguna persona física o moral podrá realizar acciones de edificación o instalación en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, sin haber obtenido previamente la licencia correspondiente conforme el procedimiento establecido en el presente reglamento.

En caso de que en un plazo de 40 días naturales, contados a partir de recibida la solicitud de trámite o de la última revisión que realice el solicitante ante la Dirección o en la Delegación Municipal, si el solicitante no hubiese completado el expediente, el trámite será cancelado y quedará el expediente a disposición del solicitante por el término de 10 días naturales, si transcurrido el término no se reclamara su devolución, será destruido por la autoridad, sin que la Dirección esté obligada a notificarlo por escrito.

**ARTICULO 202.** Las Dependencias y entidades públicas deben solicitar licencia de construcción, para edificación o instalación en la vía pública o en propiedad privada previo inicio de la misma, quedando exenta del pago de derechos.

En caso de fuerza mayor estos organismos públicos podrán ejecutar en forma inmediata obras de emergencia, estando obligadas a solicitar posteriormente su autorización en un plazo no mayor de 45 días hábiles contados a partir del inicio de actividades.

**ARTICULO 203.** Podrán ejecutarse con licencia de construcción expedida al propietario sin responsiva del Director de Obras y(o) de Proyecto, además de las señaladas por el Artículo 68 de la Ley, las siguientes construcciones:

- I. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura no mayor de 2.00 metros;
- II. Aplanados con altura no mayor de 3.00 metros;
- III. Construcción de fosas sépticas y cisternas con altura no mayor de 2.00 metros;
- IV. Apertura de claros entre 1.20 y 2.70 metros en construcciones hasta de dos pisos, siempre y cuando no se afecten elementos estructurales;
- V. Edificación de una casa habitación con dimensión máxima de 60.00 metros cuadrados en un sólo nivel, cuando sea por una sola vez en cada predio y para uso particular del propietario. Para estos casos ningún claro será mayor de 5.00 metros en techo de madera y de 4.00 metros para techo de losa de concreto, se excluyen de este inciso las viviendas que se construyen en forma masiva para comercialización;

- VI. Ampliaciones menores de 20.00 m<sup>2</sup> en un sólo nivel, con claros no mayores de 3.00 metros cuando sea por una sola vez en cada predio y para uso particular del propietario, siempre y cuando no se afecten elementos estructurales, y
- VII. Demolición en construcciones menores de 200.00m<sup>2</sup> en un solo nivel.

El propietario será responsable de la ejecución de las obras especificadas en las diferentes fracciones de este artículo.

Tratándose de Inmuebles bajo el régimen de propiedad de condominio, las licencias a las que se hace referencia en este Artículo, estarán sujetas a la aprobación previa de la asamblea de condóminos.

**ARTICULO 204.** No se requiere solicitar licencia cuando se trate solo de:

- I. Resanes, aplanados, pintura y revestimientos interiores;
- II. Reposición y reparación de pisos, 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, en caso de que se vaya a hacer uso de la vía pública se estará a lo dispuesto para esos efectos de este Reglamento;
- 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 Autoridad en un plazo no mayor de 48 horas;
- IX. Demolición hasta de un cuarto independiente de 16.00m<sup>2</sup>, siempre que 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, edificios considerados como patrimonio cultural, o elementos de identidad de la comunidad establecidos en la Sección III del Capítulo II, Título II de este Reglamento, además de 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, y
- XI. Obras de urbanización que forman parte de las obligaciones contraídas por el Urbanizador, en el Acuerdo de Autorización de la acción de urbanización para el fraccionamiento de predios.

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

**ARTICULO 205.** La ampliación, remodelación o mejoramiento de los edificios o espacios acondicionados existentes de edificación se clasifican en:

- I. Obras de edificación para aprovechamiento específico conforme a las declaratorias de usos y destinos, con las modalidades de edificación nueva;
- II. Obras para modificar y permitir un aprovechamiento específico, similar o diferente al anterior, con las modalidades de: remodelación o ampliación de la edificación;
- III. Obras para la conservación de la edificación, preservación o reestructuración, y
- IV. Obras para la seguridad y sanidad de lotes y edificios, las relativas a los elementos técnicos de construcción en predios y fincas existentes, necesarias a realizar cuando el estado de los mismos no pueda garantizar la seguridad y salud pública, en la modalidad de demolición, saneamiento, etc.

Para cualquiera obra de las señaladas en la clasificación anterior, la licencia podrá solicitarse tanto de un elemento como de toda una construcción, es decir barda, cercos o hasta una edificación completa.

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 así como los requerimientos de seguridad estructural.

Las obras de ampliación solo podrán ser autorizadas si los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California permiten el uso de suelo y la nueva densidad o intensidad de ocupación del suelo.

Las obras de ampliación no se autorizarán cuando sobrepasen los límites de resistencia estructural o la capacidad de servicio de las tomas, acometidas y descarga de las instalaciones hidráulica, 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.

**ARTICULO 206.** El procedimiento para la autorización será el siguiente:

- I. Inicia con la presentación, por parte del interesado, de la solicitud ante la Dirección o Delegación en los formatos oficiales impresos, o digitalizados;
- II. Recibida la solicitud con la documentación requerida en el formato, la autoridad revisará y verificará el registro de los responsables; no se concederá licencia de construcción cuando los responsables Projectistas, Directores de Obra o Corresponsables, que suscriban la solicitud no hayan

cumplido con las instrucciones, requerimientos o pagado las multas impuestas por infracciones a la normatividad;

- III. La autoridad asignará a cada solicitud un número progresivo y la clave que corresponda en su materia;
- IV. Cuando la solicitud no contenga los datos o no cumpla con los requisitos aplicables, la autoridad prevendrá al interesado, por escrito y por una sola vez, para que subsane la omisión en un plazo no mayor a 40 días hábiles. Transcurrido el plazo sin desahogarse la prevención, se desechará el trámite;
- V. La autoridad resolverá el trámite solicitado, en un plazo no mayor a 10 días hábiles, contados a partir del día siguiente de su presentación, siempre que se encuentren satisfechos los requisitos establecidos para el trámite solicitado y no existan diligencias pendientes que desahogar, en cuyo caso el plazo, que contará a partir del día siguiente hábil en que hayan concluido dichas diligencias. En los casos en que por la naturaleza y magnitud de la acción de edificación a realizar, la Autoridad requiera de mayor tiempo para revisar los elementos del proyecto constructivo, el plazo para contestar será de 21 días hábiles, haciéndole del conocimiento del interesado dicha situación.

Para el caso de la autorización de prototipo de vivienda la autoridad resolverá el trámite solicitado, en un plazo no mayor a 5 días hábiles, contados a partir del día siguiente de su presentación, siempre que se encuentren satisfechos los requisitos establecidos para el trámite solicitado.

- VI. Obtenida la Licencia de Construcción el interesado presentará la bitácora de obra, para su registro.

La autoridad no podrá exigir mayores formalidades y requisitos que los expresamente establecidos en los ordenamientos reglamentarios de cada materia.

Quien promueva solicitud a nombre de otro deberá acreditar su personalidad en los términos de la ley.

Las actuaciones del procedimiento, trámite o expediente, se desahogarán en las oficinas de la autoridad, excepto cuando se deba actuar en otro lugar por naturaleza del procedimiento.

Pudiendo trasladarse y desarrollar diligencias en sitios o locales diferentes de su sede, cuando sea necesario para el desahogo del procedimiento y la debida motivación de sus resoluciones.

En este supuesto dispondrá de un plazo de 5 días hábiles para el desahogo de las diligencias respectivas, contados a partir del día siguiente a la fecha de presentación de la solicitud ante la autoridad competente.

Las resoluciones que emita la Autoridad deberán estar fundadas y motivadas.

Cuando la información proporcionada por el interesado resulte falsa, la autoridad revocará sin responsabilidad el permiso de construcción.

## **CAPÍTULO II DE LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS**

**ARTICULO 207.** Los responsables, propietario y director de obra; están obligados a notificar a la Dirección por escrito y en forma conjunta, la terminación de las obras ejecutadas dentro de los 15 días hábiles posteriores a su terminación, cubriendo los derechos que correspondan según la Ley de Ingresos, presentando solicitud firmada, copia de licencia de construcción y de los planos autorizados, así como certificado de instalación de gas y bomberos cuando se requiera.

**ARTICULO 208.** La autoridad extenderá la constancia de terminación de obra en un plazo no mayor de 5 días hábiles, contados a partir de la verificación del cumplimiento del proyecto aprobado.

**ARTICULO 209.** La autorización de ocupación no releva de responsabilidad al propietario, proyectista y director de obra por las irregularidades que resulten por el desarrollo de la acción de edificación.

## **CAPÍTULO III DE LA REGULARIZACIÓN DE OBRAS Y LOS REQUISITOS PARA OBTENER LA LICENCIA DE REGULARIZACIÓN**

**ARTICULO 210.** Las obras ejecutadas total o parcialmente sin licencia de construcción, deberán regularizarse cumpliendo con lo siguiente:

- I. Tramitar la licencia de regularización, en los términos que establece el presente ordenamiento;
- II. Cumplir los requisitos para la obtención de la licencia;
- III. Realizar las modificaciones necesarias a la obra o instalación, de acuerdo a las disposiciones de este Reglamento y la Ley, y



- IV. Cumplir con las medidas de seguridad y con el pago de la sanción que se imponga, por motivo del incumplimiento de tramitación de licencia previa.

La solicitud de regularización no obliga a la autorización del proyecto y tampoco a la expedición de la licencia.

## **CAPÍTULO IV DE LA DEMOLICIÓN DE LAS OBRAS**

**ARTICULO 211.** Demolición, es la destrucción parcial o total de edificaciones o instalaciones ordenadas por la autoridad, por alguno de sus supuestos previstos por este ordenamiento. Será parcial aquella demolición que comprenda una parte de la edificación o instalación, que deberá ser precisada por la autoridad en el mandamiento respectivo.

**ARTICULO 212.** Se ordenará la demolición parcial o total de obra o instalaciones por los siguientes motivos:

- I. Por no cumplir con las indicaciones o especificaciones técnicas de este Reglamento como son:
  - a. Construir invadiendo cauces de agua pluvial, arroyos, calles, propiedad pública y(o) privada;
  - b. Construir invadiendo el derecho de vía;
  - c. Construir obras que perjudiquen o dañen a terceros, y
  - d. Construcciones que después de sufrir algún siniestro, representen un peligro en su estabilidad;
- II. No cumplir con las disposiciones establecidas en el Plan y Programas;
- III. Porque los materiales utilizados no reúnan los requisitos y normas de calidad señaladas en el proyecto de la licencia autorizada;
- IV. Haber fenecido el plazo otorgado para corregir las causas que motivaron la suspensión temporal, si estas no fueron corregidas;
- V. Porque en cualquier momento o tiempo se advierta que se corre peligro inminente por no respetar los lineamientos de la construcción. La condición de peligro inminente y riesgo potencial se determinará mediante un dictamen pericial elaborado por la autoridad con el apoyo de los técnicos especialistas;
- VI. Ser la demolición parcial o total, la única alternativa viable para corregir las causas que dieron origen a la suspensión de obra;
- VII. Presentar deterioro estructural de imposible reparación, que ponga en riesgo a sus ocupantes o al público, previo dictamen pericial, y

VIII. Construir sin ajustarse a los planos aprobados.

**ARTICULO 213.** 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 se determine en cada caso.

Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición, deberán ser retirados en su totalidad en un plazo no mayor de 10 días hábiles contados a partir del término de la demolición y bajo las condiciones que se establecen en el Reglamento de Limpia para el Municipio de Tijuana, Baja California.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ORDENANZA DE DEMOLICIONES**

**ARTÍCULO 214.** Para realizar las demoliciones se atenderá el procedimiento siguiente:

**I.- Del Procedimiento Administrativo.** En la instauración del procedimiento administrativo tendiente a ordenar la demolición de cualquier tipo de edificación, se deberán observar las siguientes reglas:

- a) El procedimiento administrativo podrá iniciarse por petición de parte interesada;
- b) Las manifestaciones, informes o aclaraciones rendidas por los interesados, ante la autoridad competente se presumirán ciertas, salvo prueba en contrario, aun cuando estén sujetas al control y verificación de la propia autoridad;
- c) Si los informes o declaraciones proporcionadas por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurrir aquellos que se conducen con falsedad, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables;
- d) La actuación administrativa de la autoridad y de los interesados se sujetará al principio de buena fe;
- e) En los procesos administrativos no procederá la gestión oficiosa, quien promueva a nombre de otro deberá acreditar su personalidad en los términos de ley, y

- f) Las resoluciones se notificarán a más tardar al tercer día hábil siguiente en que se pronuncien.

**II.- De los Medios de Impugnación.** Las determinaciones de la Autoridad Municipal en la aplicación de este Reglamento, podrán ser recurridas por los particulares conforme a lo previsto en el Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana, Baja California.

**III.- De las Autoridades Implicadas.** Son autoridades implicadas en el proceso administrativo y en la ejecución de la demolición, cada una en su ámbito de competencia, las siguientes:

- a) Dirección Municipal de Protección Civil (DMPC);
- b) Dirección Municipal de Bomberos (DMB);
- c) Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal (DOIUM);
- d) Dirección de Administración Urbana (DAU), y
- e) Dirección de Seguridad Pública Municipal.

**IV.- Del Procedimiento del Ordenamiento de Demolición.** El procedimiento que se deberá seguir para emitir una orden de demolición es el siguiente:

- a) Por solicitud de la DAU, la DMPC realizará la inspección correspondiente y determinará, mediante un informe, si la propiedad es susceptible a un riesgo exponiendo la integridad de los habitantes o de las propiedades colindantes, entendiéndose por riesgo la posibilidad de comprometer la seguridad de la población por colapso de la estructura, por la existencia de materiales peligrosos o por condiciones insalubres graves, de acuerdo a los artículos 74, 75, 76 de la Ley de Protección Civil del Estado de Baja California y el Reglamento de Protección Civil Municipal.

En caso de haberse presentado un siniestro, el reporte de la DMPC se hará acompañar de peritaje de la DMB, pudiendo solicitar el apoyo de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal para mantener el orden y la seguridad.

Como resultado de las inspecciones la DMPC, dentro de sus facultades, podrá etiquetar el predio como “Zona de Alto riesgo” emitiendo y colocando sellos color rojo;

- b) La DAU presentará Dictamen Técnico de Daños, en el que se describirán las condiciones generales de estructura, el grado de daño sufrido, dará conclusiones sobre la estabilidad y emitirá recomendaciones;

- c) La Dirección de Administración Urbana realizará la notificación de los hechos y de los Dictámenes resultantes a la persona propietaria del predio notificándole de la condición de “Zona de Alto Riesgo” en base a la fracción VIII, del artículo 6, de la Ley, pudiendo solicitar, cuando lo requiera, el apoyo de Departamento Jurídico de la Consejería Jurídica Municipal adscrito a la Secretaría:
- d) Dentro de la notificación se le solicitará a la persona propietaria del predio la demolición del inmueble, informándole sobre el método y las medidas de seguridad a aplicar dentro del procedimiento de demolición, asimismo se le otorgará el tiempo máximo de tres días para proceder a la demolición, de acuerdo a los artículos 240 y 241 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; 2, 6, 56 y 76 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California; y 67 del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Tijuana, Baja California.
- e) En caso de no poder notificar, se levantará el acta circunstanciada correspondiente, la cual se elaborará con la participación de dos testigos, quienes darán fe;
- f) Se realizarán hasta dos citatorios, dando aviso del procedimiento y respetando los derechos del propietario o poseedor;

En caso de no encontrarse la persona propietaria o poseedora, el aviso deberá realizar mediante Edictos.

- g) Una vez notificada la persona propietaria o poseedora, ésta presentará escrito, dándose por enterado de la situación de su inmueble, anexando la memoria técnica de la demolición en la cual se debe incluirse método de trabajo, medidas de seguridad y programa de obra, así como la responsiva del Responsable Director de Obra adscrito a la Dirección de Administración Urbana, quien debe contar con su registro vigente.

En caso de que la persona propietaria o poseedora manifieste insolvencia económica para realizar la demolición, otorgará por escrito a la Dirección la autorización de la demolición, cuyo costo de los trabajos será a cargo de aquella. La Dirección, mediante oficio, solicitará a la DOIUM que lleve a cabo la demolición y ésta a su vez elaborará un presupuesto de los costos de maquinaria, equipo, materiales y personal, acorde a lo establecido en los artículos 56 y 57 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California.

La Dirección notificará el presupuesto de obra a la persona propietaria o poseedora y a la Tesorería Municipal, para que tal presupuesto sea calificado

como adeudo al Impuesto Predial, correspondiente al inmueble objeto de la demolición.

En caso de rebeldía de la persona propietaria o poseedora de la obra, o ante su ausencia por no habersele podido localizar, la Dirección, previo análisis de la Consejería Jurídica Municipal y solo cuando ello se determine factible, solicitará mediante oficio a la DOIUM lleve a cabo la demolición y elabore un presupuesto de los costos de maquinaria, equipo, materiales y personal, que su ejecución implique, monto que la Dirección deberá notificar a la Tesorería Municipal para que el mismo sea calificado como adeudo al Impuesto Predial correspondiente al inmueble objeto de la demolición.

La Dirección autorizará el inicio de los trabajos mediante la emisión de la Licencia de Construcción para la demolición correspondiente, abrirá Bitácora de Obra, y podrá solicitar el apoyo de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal para mantener el orden y la seguridad;

- h) El Departamento Jurídico de la Consejería Jurídica Municipal adscrito a la Secretaría apoyará en la elaboración de los respectivos oficios de comisión, habilitando al inspector de la DAU para mantener el orden y la seguridad, y
- i) La persona propietaria o poseedora dará aviso del fin de los trabajos a la DAU para que se emita la constancia correspondiente.

[\(Reforma\)](#)

## TÍTULO VI CONSTRUCCIÓN

### CAPÍTULO I CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN

#### SECCIÓN I De los Requerimientos para Edificaciones Provisionales y Móviles

**ARTICULO 215.** Es edificación provisional, toda instalación o edificio construido que vaya a ser removido en un plazo no mayor de 6 meses.

Las edificaciones provisionales deberán tener buen aspecto, conservarse en buen estado y contar con condiciones de seguridad e higiene, y:

- I. Dispositivos contra incendios;
- II. Salida de emergencia;
- III. La estructura, deberá cumplir con las disposiciones que establece este Reglamento;

Su instalación o construcción en el sitio está condicionada a obtener licencia de construcción; la autoridad podrá cancelarla antes de los 6 meses por violación a lo señalado en las fracciones anteriores o prorrogarla por el mismo periodo por causa justificada, cuando así se solicite.

En cualquier caso, la construcción deberá ser removida por su propietario al fenecer el plazo concedido o al terminar su uso.

En el caso de construcciones provisionales en la vía pública, durante los trabajos el Propietario de la construcción tomará las medidas de protección y señalamiento que garanticen la seguridad y comodidad de los transeúntes, para lo cual deberá colocar y mantener señales con las características apropiadas al efecto, para evitar accidentes.

En caso de daños a la vía pública o a cualquier bien de la Federación, Estado o Municipio durante la edificación, será obligación del Propietario o Poseedor de la obra, responder por dichos daños.

**ARTICULO 216.** Se entiende por Edificación Móvil a la edificación diseñada y construida para instalarse temporalmente ser trasladada y luego remolcarse después colocada como edificación provisional o permanente.

El diseño y construcción de las edificaciones móviles deberá cumplir con los requisitos estructurales, de instalaciones y durabilidad, tanto para su traslado cómodo y seguro como para su posterior colocación y uso, que se establecen en este Reglamento.

Para la instalación permanente de una Edificación Móvil con elementos que las fijen al terreno, se requiere del permiso de uso de suelo respectivo, previo a su instalación, de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano.

El traslado de las edificaciones móviles se sujetará a lo que establezca la Dirección General de Policía y Tránsito Municipal, respecto al horario y las precauciones a tomar que eviten peligros propios del traslado y del posible entorpecimiento del tránsito. La solicitud de autorización para el traslado deberá ser acompañada del permiso de uso del suelo, en su caso, y de la licencia de construcción correspondientes, expedida por la Dirección para su colocación como edificación provisional o permanente. Sin perjuicio de lo anterior, deberán garantizarse el traslado mediante una póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros.

## **SECCIÓN II**

### **De las Disposiciones Previas a la Ejecución de las Obras**

**ARTICULO 217.** Las disposiciones de este Reglamento se aplican a obra nueva o a la modificación de la ya existente, en cualquiera de sus modalidades.

Tratándose de puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, la autoridad podrá requerir condiciones específicas tendientes a garantizar la seguridad de personas y bienes, y al manejo adecuado de posibles entorpecimientos del tránsito de la zona.

**ARTICULO 218.** En las construcciones en que se requiera llevar registro de posibles desplazamientos verticales, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, lo 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 indicará el registro de movimientos verticales y las características de periodicidad de las nivelaciones correspondientes.

En las especificaciones y en los planos de cimentación se indicará el registro de desplazamientos verticales y las características de periodicidad de las nivelaciones correspondientes, y se harán las anotaciones correspondientes en la Bitácora de Obra.

**ARTICULO 219.** Previo al inicio de la construcción deberá verificarse el trazo del predio con base al Dictamen de uso del suelo, al Alineamiento oficial y al Número oficial, así como las medidas de la poligonal con base en el Deslinde Catastral y la situación del predio en relación con los sus colindantes, la los cuales deberá deberán 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 del proyecto autorizado, deberá dejarse constancia de las diferencias mediante anotaciones en la Bitácora de obra o, en su caso, elaborando planos del proyecto ajustado, los cuales deberán ser ingresados a la Dirección.

El Director Responsable de Obra hará constar en la Bitácora de obra 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, los cuales deberán ser ingresados a la Dirección.

En los casos en que las diferencias ocasionen incremento de la superficie de construcción o disminución de espacios de estacionamiento y otras áreas y dimensiones reguladas en este Reglamento, se deberá obtener el visto bueno de la Dirección, y esta aplicará las medidas que resulten pertinentes.

**ARTICULO 220.** Las obras o construcciones nuevas se ubicarán respetando la colindancia con los predios vecinos, en las distancias mínimas que fija este Reglamento. Las separaciones deben protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basuras, vegetación, animales u otros materiales y sustancias.

**ARTICULO 221.** 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.

**ARTICULO 222.** Toda construcción se soportará por medio de una cimentación. Para la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentaciones se observarán las disposiciones establecidas para el Cálculo Estructural. En particular se tomarán precauciones para que no resulten afectadas las construcciones y predios colindantes ni los servicios públicos. Si al efectuar una excavación se encontraran restos fósiles u objetos arqueológicos, se suspenderán inmediatamente los trabajos y se notificará el hallazgo a la autoridad, para que a su vez notifique al Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Toda edificación o instalación se soportará por medio de una cimentación. Para la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentaciones se observarán las disposiciones establecidas para el Cálculo Estructural. En particular, y por cuenta del Propietario de la obra, se tomarán las precauciones necesarias para que no resulten afectados los inmuebles colindantes ni los servicios públicos, y se dará aviso por escrito con anticipación a los Propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes informándoles del procedimiento constructivo, de las posibles molestias por vibraciones, ruidos y emanaciones, y de las medidas de mitigación correspondientes.



Si al efectuar una excavación e encontraran presuntos restos humanos, fósiles u objetos arqueológicos, se suspenderán inmediatamente los trabajos, se harán las anotaciones correspondientes en la Bitácora de obra y se notificará el hallazgo a la autoridad, para que esta a su vez notifique a quien corresponda, o al Instituto Nacional de Antropología e Historia en su caso.

**ARTICULO 223.** El uso de explosivos en excavaciones quedará condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordenen la Dirección y dicha dependencia.

**ARTICULO 224.** 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 a las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación por prolongada exhibición a la intemperie, o daños a personas.

**ARTICULO 225.** Los tapiales, de acuerdo con su tipo, deben cumplir con las siguientes disposiciones:

Los tapiales son precauciones necesarias para no afectar los inmuebles colindantes, los servicios públicos, las personas y sus bienes; de acuerdo con su tipo, deben cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. De barrera: Cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares se colocarán previamente barreas, las cuales se removerán al terminar 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;
- II. De marquesina: Cuando los trabajos se ejecuten a más de 10.00 metros de altura, se colocarán previamente 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 5.00 metros; y su diseño deberá estar en función de los tipos de materiales que caerán sobre ellos;
- III. Fijos: En las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de 10.00 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 2.40 metros.

No deben tener más claros que los de las puertas para el ingreso y salida de personas, materiales y equipos de la construcción, las cuales se mantendrán cerradas cuando no sea necesaria su utilización. Cuando la fachada dé al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa libre de 50 centímetros sobre la banqueteta. Previa solicitud, la autoridad podrá conceder mayor superficie de ocupación de banquetetas, debido a: según las características y condiciones siguientes:

- a. De paso cubierto: En obras cuya altura sea mayor de 10.00 metros o en aquellas en que la ocupación temporal de la banqueteta lo amerite, la autoridad podrá exigir que se construya un paso cubierto, además del tapial. Tendrá, cuando menos, una altura de 2.50 metros y una anchura libre de 1.20 metros;
- b. En casos especiales, la Autoridad podrá permitir o exigir otros tipos de tápiales diferentes a los especificados en este Artículo, debiendo estos contar con protección suficiente para que los peatones no sean afectados por los vehículos que circulen en el carril contiguo.
- c. Ningún elemento de los tápiales quedará a menos de 50 centímetros de la vertical sobre la guarnición de la banqueteta.

**ARTICULO 226.** El letrero de control de obra es el anuncio que contiene información descriptiva de la edificación y su uso es obligatorio. La placa de control respetará las siguientes características:

- I. Tipo de material: El que resista los efectos de la intemperie;
- II. Dimensiones del aviso: Será de 1.50 metros de longitud por 1.00 metros de altura, desplantándose a partir de 2.00 metros de altura;
- III. Color: Podrá utilizar cualquier color en tono oscuro para el texto y fondo claro;
- IV. Contenido del mismo:
  - a. Número de la Licencia de Construcción;
  - b. Fecha de autorización de la licencia;
  - c. Vigencia;
  - d. Ubicación de la Obra;
  - e. Número del perito del director de obra responsable, y
  - f. Número oficial del inmueble.
- V. Ubicación: Será en lugar visible, al frente de la construcción, hacia la vía pública y sobre la calle principal;
- VI. Temporalidad: Desde el inicio de la obra hasta su terminación, y
- VII. La función de esta placa de control, es de identificación de la obra y no de publicidad de giro comercial.

[\(Reforma\)](#)

### **SECCIÓN III De los Materiales**

**ARTICULO 277.** Los condominios conformados por nuevas y existentes edificaciones, deberán cumplir con las siguientes características y disposiciones técnicas:

- I. El acceso o salida del condominio, será a través de una vía pública;
- II. En caso de conjuntos condominales se podrá contar con accesos directos por edificio o sección o entre ellos;
- III. Los espacios para estacionamiento de vehículos se registrarán conforme al presente Reglamento, deberán situarse en el interior de los terrenos propios, o en zonas previamente determinadas para ese destino; en este último caso, el proyecto se realizara en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;
- IV. Derogado;
- V. Derogado;
- VI. Deberán ubicarse las instalaciones o superficies necesarias para lograr que la recolección de basura por medio de los vehículos Municipales pueda realizarse en forma ágil y eficiente;

El personal del Ayuntamiento y los empleados de los servicios públicos o privados tendrán libre acceso a estos equipos durante las horas hábiles del día; informando, en su caso el día y la hora a través del Administrador;

- VII. Para condominios de tipo habitacional se deberá contar con los espacios para complementar los siguientes servicios:
  - a. Un jardín de juegos infantiles con superficie no menor de tres metros cuadrados por unidad privativa, y
  - b. Un local para usos múltiples con proporción de 1.00 m<sup>2</sup> por unidad privativa.

Estas construcciones serán adicionales a las requeridas por el Reglamento de Acciones de Urbanización para el municipio de Tijuana, Baja California. Para condominios de tipo habitacional podrán contar con caseta de vigilancia opcional.

- VIII. Se construirán concentradores de medidores de servicios públicos, tales como agua potable y/o energía eléctrica, así como los controles de cualquier servicio público o privado que beneficie al condominio con acceso a la vía pública;

en el caso de ubicarse éstos medidores al interior del condominio, se deberá presentar factibilidad del proyecto autorizado por las dependencias correspondientes.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 228.** Cuando se proyecte utilizar en una construcción algún material nuevo del cual no existan normas de calidad, el Director Responsable de Obra solicitará la aprobación previa de la Dirección para lo cual presentará los resultados de las pruebas de verificación de calidad de dicho material, avaladas por laboratorio de control de calidad debidamente registrado ante la Dirección.

Cuando, durante la ejecución de la obra, se considere necesario o conveniente utilizar el material nuevo en el mercado y este no esté incluido en las especificaciones y planos del proyecto ejecutivo aprobado por la Dirección, el Responsable Director de Obra, con la participación del Responsable Director de Proyecto, solicitará la aprobación previa de la Dirección siguiendo el procedimiento descrito en el párrafo que antecede.

**ARTICULO 229.** Cuando se proyecte utilizar o se utilicen en la obra materiales para construcción de manufactura extranjera, además de los controles del país de origen se ajustarán a lo dispuesto por la autoridad correspondiente.

**ARTICULO 230.** Será responsabilidad del (la) Responsable Director de Obra el manejo y la utilización de los materiales especificados en los planos del Proyecto Ejecutivo aprobado. En caso de ser necesaria o conveniente su sustitución, previamente se deberá recabar autorización por escrito del Responsable Director del Proyecto y de la autoridad.

**ARTICULO 231.** El (la) Responsable Director (a) de Obra vigilará que se cumpla con este Reglamento y con lo especificado en el proyecto Ejecutivo Aprobado, 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 piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos;
- III. Nivelación y alineamiento de los elementos estructurales, y
- IV. Cargas muertas y vivas en la estructura, incluyendo las que se deban al manejo, la estiba y la colocación de materiales durante la ejecución de la

obra.

**ARTICULO 232.** Los (las) Responsables Directores (as) de Obra verificarán por medio de un laboratorio de control de calidad registrado ante la Dirección que se cumplan las especificaciones la calidad y resistencia de los materiales considerados en el proyecto ejecutivo aprobado.

Este control será obligatorio, con excepción de las obras sin responsable técnico conforme a lo establecido la Ley, y de las edificaciones habitacionales unifamiliares con altura máxima de dos pisos, incluyendo sótanos; los resultados se anexarán y anotarán en la Bitácora de obra.

**ARTICULO 233.** Queda prohibido el uso de materiales que por su grado de toxicidad y contaminación, perjudiquen la salud de los trabajadores durante su construcción o la de los usuarios de las instalaciones de acuerdo con las normas vigentes y aplicables.

**ARTICULO 234.** 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, deben ser de material resistente a dichos efectos, o recubiertos con materiales o sustancias protectoras y tendrán un mantenimiento preventivo durante la construcción y la vida útil de la obra, que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones previstas en el proyecto ejecutivo aprobado.

Si la acción se realiza en una edificación abandonada por largo periodo, el Responsable Director de Obra deberá asegurarse de la estabilidad del inmueble y del óptimo estado de los materiales de las instalaciones.

**ARTICULO 235.** Los paramentos exteriores de los muros deben impedir el paso de la humedad.

**ARTICULO 236.** Los materiales de construcción se manejaran y almacenarán en el sitio de la obra de tal manera que se evite su deterioro o su contaminación con materiales y sustancias extraños, así como invasión o daños a los inmuebles contiguos y sus usuarios.

**ARTICULO 237.** El (la) Responsable Director (a) de Obra deberá realizar las

pruebas de verificación de calidad de materiales que señalen las normas oficiales mexicanas correspondientes a través de laboratorios de control de calidad de las edificaciones que estén registrados ante la Dirección. La Dirección exigirá los muestreos y las pruebas necesarias para verificar la calidad y resistencia especificadas de los materiales, aún en las obras terminadas cuando considere que existen riesgo a terceros o posibles fallas o inestabilidad de los suelos.

El muestreo deberá efectuarse siguiendo métodos estadísticos, que aseguren que el conjunto de muestras sea representativo según los tipos y cantidades de los materiales a verificar.

#### **SECCIÓN IV**

##### **De los Procedimientos Constructivos**

**ARTICULO 238.** En caso de utilizarse nuevos procedimientos constructivos no considerados en el proyecto ejecutivo aprobado, el (la) Responsable Director de Obra solicitará la aprobación previa de la autoridad, presentando las pruebas o demostraciones de los nuevos procedimientos constructivos y la información técnica correspondiente a resultados de pruebas experimentales efectuadas que lo sustente.

#### **SECCIÓN V**

##### **De la Ejecución de las Obras**

**ARTICULO 239.** Antes de la ejecución de la obra deberá verificarse el trazo del alineamiento oficial con base a un Deslinde catastral certificado por la Dirección de Catastro Municipal, así como la situación del predio en relación a sus colindantes, la cual debe coincidir con los datos correspondientes al Título de Propiedad y/o Escritura de Propiedad debidamente registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**ARTICULO 240.** Durante la ejecución de cualquier edificación, el (la) Responsable Director (a) de Obra o el Propietario de la misma, cuando no se requiere Director Responsable de obra, tomarán las precauciones, medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de las trabajadoras 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, medidas preventivas de accidentes de trabajo y los Reglamentos para la Protección del Ambiente contra la contaminación originada

por la emisión de ruido y para la prevención y control de la contaminación atmosférica originada por la emisión de humos y polvos; así mismo se tomarán las medidas necesarias para no afectar, ni alterar el comportamiento y el funcionamiento de los inmuebles contiguos o en la vía pública.

**ARTICULO 241.** Toda construcción deberá separarse de sus linderos con predios vecinos, una distancia no menor a cinco centímetros, cuando ambos predios tengan edificaciones una junto a la otra, ambos deberán respetar esa separación, para edificaciones de más de 3 niveles esta separación deberá ser en función al desplazamiento lateral que deba conservar para evitar el choque entre las estructuras ante carga laterales por sismo.

Para realizar excavaciones a límite de propiedad o colindancia en donde existan construcciones, edificaciones o instalaciones en tales colindancias, se tomarán las precauciones necesarias como apuntalamientos, tabla-estacados, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones, o cualquier otro procedimiento que garantice que la construcción del predio vecino no sufra deterioro o daño alguno. En caso de registrarse algún deterioro o daño, el Director Responsable de la Obra deberá suspenderla de inmediato al menos en la parte correspondiente a la citada excavación, hará las anotaciones correspondientes en la Bitácora de Obra y dará aviso por escrito de inmediato tanto a la Dirección como al Propietario o poseedor del inmueble afectado; la Dirección requerirá al que haya ocasionado el daño para que elabore y presente a la brevedad el Dictamen de daños correspondiente, y proponga los trabajos necesarios para estabilizar la edificación o instalación afectada; así mismo, para que realice a costa del Propietario de la construcción que causó el daño, las reparaciones u obras necesarias para subsanarlo.

Las separaciones deberán protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura, animales, plantas y otros materiales, correspondiendo la ejecución de dichos trabajos al propietario de la edificación más reciente en colindancia.

## **CAPÍTULO II**

### **MEDIDAS DE SEGURIDAD**

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

#### **SECCIÓN I**

#### **De las Disposiciones de Seguridad Durante la Ejecución de las Obras**

**ARTICULO 242.** Son medidas de seguridad, la adopción, imposición en su caso, y ejecución de disposiciones encaminadas a evitar los daños que puedan causar

las construcciones, edificaciones o instalaciones, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplican sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

**ARTICULO 243.** Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere este Reglamento:

- I. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;
- II. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;
- III. La omisión del mantenimiento oportuno y suficiente de las estructuras o instalaciones de los edificios;
- IV. La inadecuada localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante, y
- V. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en este Reglamento y que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

**ARTICULO 244.** Son medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras públicas o privadas;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de las instalaciones;
- VI. La prohibición de uso del inmueble, y
- VII. Cualquier otra que evite las causas expresadas en el artículo anterior, determinadas mediante del Dictamen correspondiente.

**ARTICULO 245.** El acta o resolución mediante la cual se imponga la adopción de alguna medidas de seguridad, deberá contener, por lo menos:

- I. La autoridad que la emite;
- II. El nombre, razón social o denominación social del visitado;
- III. El domicilio de la construcción, edificación o instalación;
- IV. El nombre del Propietario o poseedor, o del representante legal;
- V. Las medidas de seguridad cuya adopción se ordena, especificando la duración de las mismas;
- VI. El servidor público encargado de supervisar la ejecución de las medidas de seguridad y, en su caso, de ejecutarlas, y



VII. Las demás características de las medidas de seguridad que sean necesarias para su adecuada aplicación.

**ARTICULO 246.** Cuando no se acaten oportunamente las medidas de seguridad impuestas, la autoridad procederá a la ejecución forzosa de dichas medidas, con el auxilio de la fuerza pública y con cargo al Propietario o poseedor del inmueble.

**ARTICULO 247.** Durante las diferentes etapas de construcción de la 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 y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Los extintores de fuego deben cumplir con lo indicado en el Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California y el presente ordenamiento.

Los aparatos y equipos que se utilicen en la construcción, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deben colocarse de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

**ARTICULO 248.** Cuando los trabajos de una obra sean interrumpidos El (la) Responsable Propietario y el Director de Obra impedirá el acceso a ella, con el fin de resguardar la seguridad de los transeúntes y disminuir el vandalismo.

**ARTICULO 249.** Cuando se interrumpan excavaciones se tomarán las precauciones para evitar deterioro por la intemperie, que dañe a la propia excavación y en su caso a los inmuebles colindantes.

**ARTICULO 250.** Cuando la autoridad tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico, requerirá a Responsable Propietario y el Director de Obra con la urgencia que el caso amerite, para que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias, de conformidad con la Ley y este Reglamento.

**ARTICULO 251.** Cuando la demolición tenga que hacerse en forma parcial, ésta comprenderá también la parte que resulte afectada por la continuidad estructural.

## **SECCIÓN II OBRAS EN LADERAS**

**ARTICULO 252.** Todos los proyectos de edificaciones o instalaciones que vayan a ser construidos en laderas con pendientes iguales o mayores a 25% deberán contar con la memoria de cálculo.

**ARTICULO 253.** Cuando un muro de contención que retiene un relleno o ladera presenta condiciones que hacen suponer no cumple con las disposiciones normativas en la materia, el Propietario o poseedor del inmueble que aloja el muro, o el del inmueble colindante al muro, deberán dar aviso de inmediato a la Dirección, a efecto de que esta realice inspección y determine, mediante dictamen estructural, si el muro es estable o no.

En caso de que el muro resulte no estable, la Dirección citará al Propietario del muro y le ordenará realizar por su cuenta los estudios, proyectos y construcciones necesarios para estabilizar el muro y garantizar su seguridad estructural.

En el caso de que el Propietario del muro no acate la orden mencionada, o no disponga de los recursos para hacerlo, la Dirección iniciará el procedimiento que permita lograr la estabilización del muro con cargo a su Propietario.

**ARTICULO 254.** Todas las estructuras y muros de contención deberán ser diseñados y construidos conforme a las técnicas de la ingeniería, con un sistema de drenaje apropiado al tipo y características del muro para evitar que los suelos de relleno se saturen y se incremente o acumule la presión hidrostática y lateral sobre el muro.

El sistema de drenaje incluirá vertederos de demasía en la parte superior del muro y, de ser necesario, orificios de alivio para la salida del agua a través del muro, cubierta de grava u otro sistema de drenaje al interior y a todo lo alto del muro, así como filtros para evitar que la tierra atasque los orificios.

Los muros de contención deberán ser desplantados en su totalidad dentro del predio del Propietario o poseedor que lo construirá, salvo acuerdo en contrario por escrito entre los Propietarios o poseedores colindantes.

Los suelos de relleno deberán ser protegidos y drenados en forma suficiente

dependiendo del uso que se dará a la superficie del relleno y del agua que pudiera drenar hacia el interior de ese relleno.

Al pie del muro deberá ser construida una franja de material resistente que evite la erosión del suelo sobre la base del muro, y esa franja podrá servir de cuneta o canal para alejar a un sitio apropiado el agua drenada.

No deberá evitarse ni obstruirse el paso del agua hacia el predio ubicado en el nivel inferior del muro por lo que se deberán hacer las obras pluviales e instalaciones que se requieran de acuerdo a lo que el Corresponsable determine para no afectar a terceros y evitar riesgos.

Si se ocasionan daños durante la construcción del muro o la largo de su vida útil, estos serán reparados por el Propietario o poseedor del predio sobre el que se desplanta el muro, salvo que hubiese sido construido de común acuerdo por los Propietarios o poseedores colindantes.

**ARTICULO 255.** El Propietario o poseedor de un predio ubicado en el nivel inferior en de una ladera, previo a cortar el terreno dentro de su propiedad deberá presentar memoria de cálculo estructural, Estudio de Mecánica de Suelos y/o Geotecnia y obtener la licencia de construcción correspondiente con base en lo establecido en este Reglamento y el Reglamento para la Excavación, Extracción y Nivelación de Terrenos en el Municipio de Tijuana.

Si el Propietario o poseedor del predio es auxiliado en el corte por operadores de maquinaria y equipo de construcción, estos deberán exigir copia simple de la licencia de construcción vigente o negarse a realizar la excavación; en su caso y en ausencia del Propietario o poseedor, los operadores deberán exhibir copia de la licencia de construcción cuando se los solicite inspector de la Dirección o persona autorizada para ello.

**ARTICULO 256.** Para el caso de edificaciones e instalaciones que requieran la construcción de elementos, estructuras y muros de contención o retención de tierra, así como de movimientos de tierra sean estos rellenos, terraplenes, plataformas, nivelaciones, excavaciones, extracciones, cortes y formación de bancos de material y desperdicio, deberá observarse lo establecido en el Reglamento para la Excavación, Extracción y Nivelación de Terrenos en el Municipio de Tijuana.

### **SECCIÓN III**

#### **De las Disposiciones de Seguridad para los Trabajadores**

**ARTICULO 257.** Para asegurar la integridad física de los trabajadores, en todas las obras construcciones se deberá contar y dotarles con equipo de protección personal apropiado al tipo, características y condiciones de la obra, siendo indispensables y obligatorios casco de plástico y chaleco reflejante.

Deberá disponerse, en el acceso a la construcción, de cantidad adicional y suficiente de cascos de plástico y chalecos reflejantes para la protección mínima de visitantes a la obra, y será obligatorio para ellos el utilizarlos.

**ARTICULO 258.** Cuando se requiera que los trabajadores usen equipos de protección personal adicionales tales como, calzado, guantes, viseras, lentes de protección, cascos de lámina, cinturones y líneas de amarre, entre otros, el equipo deberá disponerse en cantidad suficiente y conservarse en óptimas condiciones, y los trabajadores quedan obligados al uso del mismo de acuerdo a las regulaciones en la materia.

**ARTICULO 259.** Cuando exista posibilidad de caída, deberá utilizarse red de seguridad, independientemente del uso de cinturón de seguridad, líneas de amarre y andamios.

**ARTICULO 260.** Los andamios, pasarelas, escaleras, deben ser construidos por personal experimentado, con materiales de buena calidad, capacidad de carga suficiente y revisados periódicamente por el (la) Responsable Director de obra.

**ARTICULO 261.** Las vías de acceso a zonas de trabajo, escaleras, andamios, deben estar adecuadamente iluminados y prever los riesgos propios de las instalaciones eléctricas temporales.

**ARTICULO 262.** Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y apuntalamiento, deberán:

- I. Ser de buena calidad de construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos;
- II. Mantenerse en buen estado de conservación y de funcionamiento;
- III. Someter a revisión y examen periódico, durante la operación de la obra y antes de ser utilizadas particularmente en sus elementos mecánicos;
- IV. Estar provistas de los medios necesarios para evitar caídas y accidentes, y
- V. Tendrán señalada la carga admisible y se revisaran después de 150 horas de trabajo.

No se empleara como operador de equipos elevadores a personas menores de 18 años. Toda abertura dentro de la construcción o de los andamiajes diseñada para elevar personas o materiales deberá proveerse de protección adecuada que impida la caída accidental.

**ARTICULO 263.** Antes de instalar grúas - torre en una obra, se despejará 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 extensión y antes de que entren en operación.

**ARTICULO 264.** La obra debe contar con un botiquín de primeros auxilios que contenga lo necesario en un lugar accesible para la atención inmediata y oportuna de los trabajadores.

**ARTICULO 265.** Cuando los trabajadores se encuentren cercanos a cualquier lugar en donde exista el riesgo de caer al agua, se deberá proveer del equipo necesario, entrenar al personal y adoptar las medidas necesarias para el salvamento de personas.

**ARTICULO 266.** En las obras de construcción, se proporcionará a los trabajadores servicios provisionales de agua potable y un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o fracción excedente de 15 trabajadores.

### **CAPÍTULO III DE LA CONEXIÓN A LOS SERVICIOS PÚBLICOS**

**ARTICULO 267.** Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustible, líquidas, aire acondicionado, telefónicas, de comunicación y todas aquellas que se coloquen en las edificaciones, serán las que indique el proyecto; y garantizarán la eficacia 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 la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, las Normas Oficiales y demás normatividad aplicable, como sigue:

- I. En las instalaciones emplearán únicamente tuberías, válvulas, conexiones, materiales y productos que satisfagan las normas oficiales;
- II. Los procedimientos para la colocación de instalaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones:
  - a. El (la) Responsable Director de Obra programará la colocación de las tuberías de instalaciones en los ductos destinados en el proyecto, los pasos complementarios y las preparaciones necesarios para no romper los pisos, muros, plafones y elementos estructurales;
  - b. 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 (la) Responsable Director de Obra. Las ranuras en elementos de concreto no deberán sustraer los recubrimientos mínimos de acero de refuerzo;
  - c. 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
  - d. 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 centímetros;
- III. Los tramos de tuberías de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustibles líquidos y de aire comprimido y oxígeno, deberán unirse y sellarse herméticamente, de manera que impidan la fuga del fluido que conduzcan, para lo que deberán utilizarse los tipos de soldaduras que señale la normatividad aplicable, y
- IV. Las tuberías para las instalaciones a que se refiere el artículo anterior, se probará previa a la autorización de ocupación de la obra, mediante la aplicación de agua, aire o solventes diluidos, a la presión y por el tiempo adecuado, según el uso y tipo de instalación.

## **CAPÍTULO IV DE LA CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

**ARTICULO 268.** Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente del autorizado, sin haber obtenido previamente el dictamen de uso de suelo favorable, la autoridad ordenará con base en un dictamen técnico, 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,

incluyendo área de estacionamiento, que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado, dentro del plazo que para ello se señale.

**ARTICULO 269.** Los propietarios o poseedores de las edificaciones y predios tienen obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicios, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas y deterioros excesivos de las instalaciones, y conservar además, las siguientes disposiciones:

- I. Los acabados de las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza. Todas las edificaciones deberán contar con depósito de basura conforme a lo que se establece el Artículo 123 de este Reglamento;
- II. Los predios no edificados, deberán contar con cercas en sus límites, con una altura mínima de 2.00 metros, construidas con materiales que no pongan en peligro la seguridad de personas y bienes;
- III. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso;
- IV. Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente, y se sujetarán a lo dispuesto en el Reglamento de Limpia para el Municipio de Tijuana, Baja California y
- V. Otros que marquen los Reglamentos o disposiciones internas de cada fraccionamiento o comité de colonos.

**ARTICULO 270.** Las instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias y recipientes de alta y baja presión, deberán conservarse en buenas condiciones de operación y seguridad.

**ARTICULO 271.** La autoridad podrá requerir a los propietarios de predios, edificios o instalaciones, la ejecución de trabajos de mantenimiento, conservación o reparación que considere necesarios.

**ARTICULO 272.** La autoridad podrá establecer las medidas de protección que, además de lo dispuesto en la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California y el reglamento municipal en la materia, sean necesarias para no perturbar el equilibrio ecológico. Podrá solicitar confinar 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 construcciones, 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.

**ARTICULO 273.** Las edificaciones para las actividades comerciales, industriales y otras que la autoridad considere convenientes, requerirán manuales de operación y mantenimiento, cuyo contenido mínimo será:

- I. La descripción y funcionamiento de los sistemas de instalaciones, estructura, acabados y mobiliario que tenga la edificación;
- II. En la descripción del sistema se indicarán las acciones de mantenimiento preventivo y correctivo;
- III. Para el 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.

**ARTICULO 274.** Los propietarios de las edificaciones deberán conservar y exhibir, cuando sea requerido por la autoridad, los planos, memoria de cálculo y bitácora, que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original y en sus posibles modificaciones.

**ARTICULO 275.** Los equipos de extinción de incendios deberán ser los autorizados en el proyecto por la Dirección de Bomberos, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California y demás aplicables en la materia.

**ARTICULO 276.** Los propietarios de las obras cuyas construcciones se encuentren suspendidas por más de treinta días, están obligados a limitar sus predios con la vía pública, de la manera siguiente:

- I. Por medio de una barda cuando falte el muro de fachada, y
- II. Clausurando los vanos que existan cuando el muro de fachada esté construido, en tal forma que se impida el acceso a la construcción.



## **TÍTULO VI DE LAS EDIFICACIONES CONDOMINALES.**

**ARTICULO 277.** Los condominios conformados por nuevas y existentes edificaciones, deberán cumplir con las siguientes características y disposiciones técnicas:

- I. El acceso al condominio, desde la vía pública, se hará por medio de una comunicación única.  
  
Podrán exceptuarse de esta disposición los locales comerciales que formen parte de condominios habitacionales, así como los condominios dedicados a uso comercial y de servicios;
- II. En caso de conjuntos condominales se podrá contar con accesos directos por edificio o sección o entre ellos;
- III. Los espacios para estacionamiento de vehículos se regirán conforme al presente Reglamento, deberán situarse en el interior de los terrenos propios, o en zonas previamente determinadas para ese destino; en este último caso, el proyecto se realizara en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;
- IV. Se delimitará de la vía pública y de los terrenos circundantes por medio de una delimitación física con altura no menor a 1.80 metros;
- V. El área de uso común del condominio, no será menor del 5% de la suma del área de la superficie del condominio. Esta superficie se dedicará a áreas verdes, juegos infantiles y a canchas deportivas; excluyendo las calles, vías de circulación internas y peatonales; y áreas de estacionamiento para visitas.
- VI. Deberán ubicarse las instalaciones o superficies necesarias para lograr que la recolección de basura por medio de los vehículos Municipales pueda realizarse en forma ágil y eficiente;

El personal del Ayuntamiento y los empleados de los servicios públicos o privados tendrán libre acceso a estos equipos durante las horas hábiles del día; informando, en su caso el día y la hora a través del Administrador;

- VII. Para condominios de tipo habitacional se deberá contar con los espacios para complementar los siguientes servicios:
  - a. Un jardín de juegos infantiles con superficie no menor de tres metros cuadrados por unidad privativa, y

- b. Un local para usos múltiples con proporción de 1.00 m<sup>2</sup> por unidad privativa.

Estas construcciones serán adicionales a las requeridas por el Reglamento de Acciones de Urbanización para el municipio de Tijuana, Baja California. Para condominios de tipo habitacional podrán contar con caseta de vigilancia opcional.

- VIII. Se construirán casetas o tableros en donde se localicen los medidores del consumo de agua, de corriente eléctrica, así como los controles de cualquier servicio público o privado que beneficie al condominio con acceso a la vía pública; en el caso de ubicarse éstos medidores al interior del condominio, se deberá presentar factibilidad del proyecto autorizado por las dependencias correspondientes, en el entendido que se encuentran fuera de un espacio público.

**ARTICULO 278.** [Derogado.](#)

**ARTICULO 279.** En los accesos y salidas de vehículos de los condominios sobre vialidades de jerarquía primaria que sean de alto volumen vehicular, se deberá respetar el derecho de vía y habilitar una faja lateral y/o carriles de integración vial que sirva de transición entre la vía pública y la propiedad privada con el objeto de que el conductor realice maniobras con seguridad.

**ARTICULO 280.** En caso de que el condominio colinde con la zona federal marítimo terrestre deberá disponer de un acceso libre desde la vía pública a dicha zona.

**ARTICULO 281.** Únicamente se permitirán edificaciones bajo el régimen de propiedad en condominio si el predio se encuentra dentro de un fraccionamiento autorizado y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, o dentro de la mancha urbana siempre y cuando cumpla con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, Programas de Desarrollo Urbano y el presente reglamento; y que además el interesado haya dado cumplimiento con la dotación de Equipamiento Urbano y/o donaciones correspondientes. [\(Reforma\)](#)

## TÍTULO VII DE LOS DIRECTORES DE PROYECTO Y OBRA Y DE LA INSPECCIÓN Y

## VIGILANCIA

### CAPÍTULO I DE LOS RESPONSABLES

**ARTICULO 282.** Los (las) Directores (as) de Proyecto, Directores (as) de Obras y Corresponsables, que participen como Responsables en la elaboración de los proyectos constructivos de alguna acción de edificación, se registrarán ante la Dirección.

**ARTICULO 283.** La solicitud de personas morales interesadas en realizar edificaciones deberá ser firmada por el Propietario (a) o el representante legal de la empresa, exhibiendo la documentación correspondiente; así como por el (la) Director (a) de Obra, quienes serán responsables solidariamente por las infracciones al reglamento:

El (la) Director (a) de Obra podrá mancomunar su responsabilidad con:

- I. Un responsable del proyecto estructural;
- II. Un responsable del proyecto arquitectónico;
- III. Un responsable del proyecto de instalaciones eléctricas;
- IV. Un responsable del proyecto de instalaciones sanitarias;
- V. Un responsable de la instalación de gas;
- VI. Un responsable del proyecto de aire acondicionado;
- VII. Un responsable del diseño de montacargas o elevadores de personas, y
- VIII. Un responsable del diseño de cualquier otra instalación.
- IX. Un responsable de Laboratorio de control de calidad.

En los planos y memorias de cálculos correspondientes, se señalará la responsabilidad mancomunada de los proyectistas, quienes deberán contar con cédula profesional registrada ante la Dirección General de Profesiones del Estado.

El proyecto ejecutivo deberá incluir lo siguiente:

- a. Estudios preliminares e interpretación de estudios de campo;
- b. Planos detallados;
- c. Cálculos estructurales;
- d. Proyecto de instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas, de gas, aire acondicionado e instalaciones especiales, y
- e. Especificaciones.

**ARTICULO 284.** Los registros de Responsable y Corresponsable, tendrán

vigencia hasta el 31 de Diciembre de cada año; en el mes de enero de cada año, los Responsables Directores de Obra, Proyectistas, Corresponsables en Proyecto, y Laboratorios de control de calidad presentarán ante la Dirección, solicitud de revalidación de registro, previo pago de derechos de acuerdo a la Ley de Ingresos.

No se autorizará la revalidación, si el solicitante ha dejado trámites inconclusos, o tenga pendiente el cumplimiento de alguna sanción, según se desprenda de los archivos de la Dirección.

**ARTICULO 285.** Para ser responsable director (a) de proyectos y director (a) de obra, se requiere:

- I. Para la inscripción:
  - a. Llenar el formato de solicitud;
  - b. Copia simple y legible de Título profesional de Arquitecto, Ingeniero Civil ingeniero-Arquitecto, legalmente expedido y registrado ante la autoridad competente;
  - c. Copia simple y legible de las Cédulas Federal y Registro Estatal;
  - d. Copias simples y legibles de dos comprobantes de domicilio del Municipio;
  - e. Dos fotografías tamaño infantil;
  - f. Pago de derechos conforme la Ley de Ingresos; y
  - g. Constancia de Certificación de la práctica y experiencia profesional por el organismo certificador correspondiente;
  - h. En caso de que el interesado tenga su residencia en un municipio diferente al de Tijuana, además de la constancia referida en el inciso g anterior deberá de presentar constancia de registro como responsable director de proyectos y de obra de su lugar de origen y carta aval del organismo profesional local correspondiente o un corresponsable con registro en el municipio;
  - i. En caso de que el interesado sea extranjero, deberá de sujetarse a los tratados internacionales que rigen en materia.
  - j. Presentar constancia de afiliación a la Asociación de Profesionistas que corresponda.
  - k. Entregar en formato digital, preferentemente disco compacto (copia) de la documentación antes mencionada.

En caso de controversia entre el órgano certificador o Asociación de Profesionistas y el solicitante, será la Dirección de Administración Urbana la autoridad que determinará lo conducente, pudiendo exentar o no al solicitante del cumplimiento de cualquiera de los requisitos.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 286.** Para obtener la revalidación como responsable director de proyectos y director de obra, se requiere:

- a. Pago de derechos correspondientes;
- b. Solo en caso de cambio de domicilio Copias simples y legibles de dos comprobantes de domicilio dentro del Municipio de Tijuana, Baja California;
- c. Constancia de Certificación de práctica y experiencia profesional por el organismo certificador correspondiente;
- d. En caso de que el interesado tenga su residencia en un municipio diferente al de Tijuana, además de la constancia referida en el inciso c anterior, deberá presentar documento que acredite la Certificación Profesional por el organismo certificador correspondiente; en caso de no existir este organismo, deberá presentar constancia de registro como responsable director de proyectos o de obra de su lugar de origen y carta aval del organismo profesional local correspondiente, y
- e. En caso de que el interesado sea extranjero deberá sujetarse a los Tratados Internacionales que rigen en la materia y a la legislación correspondiente.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 287.** Para ser Corresponsable se requiere:

- I. Para la inscripción:
  - a. Cumplir los requisitos que señala este Reglamento;
  - b. Manifestación por escrito del conocimiento de la Ley, del Reglamento y normas específicas en lo relativo a las responsabilidades que se asumen en la especialidad que pretende su Registro de Corresponsable.
- II. Para la revalidación:
  - a. Pago de derechos, siempre que la Dirección conserve la documentación que lo acreditó al momento de su inscripción;
  - b. Acudir a cursos de actualización y educación continua de la normatividad vigente y aplicable en materia de la especialidad del registro, convocados por la Dirección.

**ARTICULO 288.** Los Responsables registrados ante la Dirección, deben señalar y mantener vigente domicilio para recibir notificaciones y documentos relativos a las acciones de edificación de las cuales funjan como responsables.

La notificación en dicho domicilio por personal autorizado, surtirá efectos a partir del día siguiente en que se practique, salvo los casos de medidas de seguridad e interés público, que surtirá efectos a partir del momento en que se realicen.

**ARTICULO 289.** La condición estructural y la calidad de las edificaciones e instalaciones del proyecto autorizado, será responsabilidad de los Responsables Propietario y Director de Obra, en el caso que no requiera la intervención del corresponsable.

La responsabilidad de los Responsables Propietario, Director de Obra, Director de Proyectos y de los Corresponsables se ejerce de la siguiente manera:

- I. Los Responsables Propietario y Director de Obra, son solidarios del cumplimiento de este Reglamento y de la Ley, durante la construcción de la obra;
- II. El (la) Responsable Director (a) de Obra podrá mancomunar su responsabilidad con un Corresponsable;
- III. El Responsable Director (a) de Obra junto con el Corresponsable es responsable en los aspectos de dirección, vigilancia, supervisión, planeación y obligaciones de la obra en proceso y los demás que establezcan los Reglamentos, y
- IV. El (la) Responsable Director (a) de Proyectos, será responsable de los aspectos técnicos de su competencia y los que para el efecto establezca la normatividad aplicable.

**ARTICULO 290.** La responsabilidad de carácter administrativo de los (las) Responsables Directores de Obra, Directores (as) de Proyecto y Corresponsables, terminará a los 5 años, contados a partir de la fecha en que se expidió la constancia de terminación de obra, siempre y cuando en este periodo no se realicen modificaciones a la obra, en caso contrario la Dirección determinara lo correspondiente.

Las funciones de los (las) Responsables Directores de Obra, Director (a) de Proyecto y los Corresponsables, terminan:

- I. Por sustitución, suspensión, abandono, retiro del (la) responsable o cuando tenga imposibilidad para continuar con su dirección, lo que deberá comunicar por escrito a la autoridad en un plazo no mayor de 7 días hábiles, a partir de que esto suceda, entregando un inventario detallado del avance de la edificación o en su defecto la bitácora de obra firmada por el (la) responsable. La Dirección suspenderá la obra, hasta que sea nombrado un nuevo Responsable, que cuente con el consentimiento por escrito del propietario;
- II. Se podrá llevar a cabo la sustitución del (la) director (a) de obra, cuando ésta presente un avance mayor a un 20%, exista el consentimiento del propietario y otro perito adquiera la responsabilidad; siempre y cuando lo acepte y responsabilice por escrito.
- III. Cuando no haya revalidado el registro de Responsable Director (a) de Obra, Director (a) de Proyecto o Corresponsable. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución para las que haya dado su responsiva, y

IV. Cuando se emita la constancia de terminación de obra.

El término de las funciones de Responsable Director (a) de Obra, Director (a) de Proyecto y Corresponsables no los exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa, que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual hayan otorgado su responsiva.

**ARTICULO 291.** La Dirección sancionará, a los Responsables Directores (as) de Proyecto, Directores (as) de Obras y Corresponsables que no acaten las disposiciones de este ordenamiento y demás regulaciones que se consideren aplicables, cuando:

- I. Le sea retirada su licencia para ejercer su profesión, de conformidad con lo que determina la Ley Federal de Profesiones o le sea suspendido su registro por la institución oficial correspondiente;
- II. Hubiere procedido con negligencia durante el desempeño de sus obligaciones en relación con la obra a la que otorgo su responsiva;
- III. No se cumplan con las instrucciones, requerimientos y las sanciones administrativas y económicas, impuestas por la Dirección, y
- IV. En cualquier otro caso de infracción grave a este Reglamento

## **CAPÍTULO II DE LA INSPECCIÓN Y REVISIÓN**

**ARTICULO 292.** Los proyectos ejecutivos serán revisados por la Dirección para verificar, que reúnan los requisitos arquitectónicos, de seguridad en las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, instalaciones especiales y estructurales de conformidad con la Ley y el Reglamento y las Normas Técnicas, conforme a la tipología.

**ARTICULO 293.** Para llevar a cabo la vigilancia del cumplimiento de la Ley, este Reglamento y normas correspondientes, la Dirección designará profesionistas capacitados que se desempeñen como Jefe de Departamento, Encargado de Área, Analistas e Inspector quienes desarrollarán las funciones inherentes a su puesto y de acuerdo a las facultades derivadas del Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal. [\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 294.** Para ser titular del Departamento de Edificación se requiere como mínimo:

- I. Cédula Profesional de las carreras de Arquitectura, Ingeniería-Arquitectura o de Ingeniería Civil, legalmente expedida y registrada ante la autoridad competente;

- II. Comprobar experiencia profesional mínima de cinco años en su especialidad;
- III. Contar con capacitación y actualización acorde al desempeño del trabajo a desarrollar;
- IV. Sin inhabilitación legal para ejercer su profesión, y
- V. Haber tomado cursos de capacitación, actualización y educación continua de la normatividad vigente y aplicable.

Para ser inspector (a) o analista se requiere como mínimo:

- I. Cedula Profesional de las carreras de Arquitectura, Ingeniería-Arquitectura o de Ingeniería Civil, legalmente expedida y registrada ante la autoridad competente;
- II. Comprobar experiencia profesional mínima de dos años en su especialidad;
- III. Contar con capacitación y actualización acorde al desempeño del trabajo a desarrollar;
- IV. No encontrarse legalmente inhabilitado para ejercer su profesión, y  
Haber tomado cursos de capacitación, actualización y educación continua de la normatividad vigente y aplicable.

[\(Reforma\)](#)

**ARTICULO 295.** La inspección y vigilancia de las edificaciones que se realicen en el Municipio, se llevará a cabo por inspectores, quienes tendrán facultades para:

- I. Requerir al (la) propietario (a) o responsable, la exhibición de la licencia de construcción, documentos y planos relativos a la obra o instalación, previo mandamiento escrito de la Autoridad que funde y motive la causa legal de la visita de inspección;
- II. Imponer apercibimientos, levantar acta circunstanciada y expedir citatorios, para que el propietario o los responsables se presenten ante la autoridad correspondiente en la fecha que se indique;
- III. Levantar acta circunstanciada de las incidencias que detecten en el sitio que se realicen edificaciones o instalaciones;
- IV. Requerir el registro del (la) Director (a) Responsable de Obra;
- V. Enterar de las notificaciones correspondientes al propietario o poseedor, al responsable de la edificación o a quién se encuentre en el sitio de la misma, para que tenga conocimiento del contenido, debiendo recabar la firma de recibido, haciendo la anotación correspondiente en caso de que el interesado se niegue a recibirla;
- VI. Hacer las observaciones técnicas que juzgue pertinentes respecto del desarrollo de la obra, anotándolas junto con la fecha de visita en la bitácora de obra, misma que deberá revisar que no presente espacios en blanco, y que esté foliada y registrada ante la autoridad correspondiente, y
- VII. Cuando el inspector detecte una acción de edificación o instalación en proceso, sin que el propietario o Responsable de la misma acredite en el sitio la debida autorización, mediante la exhibición de la licencia respectiva, ordenará la suspensión provisional de la obra o instalación, debiendo el propietario o responsable comparecer ante la autoridad, con el fin de



acreditar que dicha obra cuenta con la licencia respectiva, dentro de los tres días hábiles posteriores a la suspensión. En caso de no contar con la respectiva licencia, deberá tramitar su regularización.

**ARTICULO 296.** Cuando exista sospecha fundada de irregularidad en cualquier acción de edificación, la autoridad solicitara a un especialista registrado como Director Responsable de Obra y a la Dirección de Bomberos que realice la inspección a la acción de edificación. Lo anterior a fin de evitar un riesgo o peligro para los habitantes.

**ARTICULO 297.** La Dirección organizará anualmente cursos de capacitación y actualización para el óptimo desempeño de su personal en el desarrollo del trabajo de revisión e inspección, con relación a los Planes, Programas de Desarrollo Urbano, reglamentos, leyes y demás normatividad aplicable a las edificaciones así como sus procedimientos y metodología: Es obligatoria la asistencia a los cursos de los analistas e inspectores, para lo cual la Dirección dejará constancia de los participantes en los cursos en cita.

**ARTICULO 298.** Los documentos que expidan los (las) Inspectores (as), serán prueba plena en lo relativo a citatorios, notificaciones y actas de inspección.

**ARTICULO 299.** La Inspección son las actividades de verificación que deberán realizarse por profesionistas en la materia, a fin de asegurar la correcta aplicación de la Ley, el presente Reglamento y normas técnicas que de este deriven de las condiciones y características de las obras en proceso o terminadas y que no se ejecuten obras sin contar con la licencia respectiva.

**ARTICULO 300.** Una inspección iniciada en horas hábiles podrá concluirse en horas inhábiles, sin necesidad de habilitación, siempre que la diligencia sea continua.

**ARTICULO 301.** La Dirección ordenará la práctica de inspecciones, en los casos siguientes:

- I. Cuando exista denuncia escrita que contenga, por lo menos, el nombre y firma del denunciante, su domicilio, la ubicación y la descripción de los hechos que constituyan probables omisiones o incumplimiento a las disposiciones de este ordenamiento;

- II. Cuando al realizar la revisión de la documentación presentada para obtener autorizaciones, licencias o permisos, se percate de la existencia de posibles irregularidades imputables al interesado o de que éste se condujo con falsedad;
- III. Cuando tenga conocimiento de accidentes o siniestros ocurridos en alguna instalación, construcción o en obras tanto públicas como privadas;
- IV. Cuando tenga conocimiento de que existe inminente peligro para la integridad física de las personas, la salud, la seguridad pública o el medio ambiente, y
- V. Cuando lo considere necesario para el ejercicio de sus funciones.

**ARTICULO 302.** La inspección se realizará mediante mandamiento escrito de la autoridad competente, que debe reunir los requisitos siguientes:

- I. Lugar y fecha de expedición;
- II. Número de expediente que le corresponda, en su caso;
- III. Nombre, del propietario, poseedor;
- IV. Domicilio o ubicación del inmueble en el que se desahogará la inspección;
- V. Objeto y alcance de la inspección;
- I. Fundamentación y motivación jurídica;
- II. Nombre del inspector que habrá de realizar la inspección y número de su credencial;
- III. Cargo, nombre y firma autógrafa de la autoridad que expida el mandamiento de inspección, y
- IV. Los demás que señalen este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

**ARTICULO 303.** Si al presentarse el (la) inspector (a) al domicilio correspondiente, no se encuentra el visitado, dejará citatorio para que lo espere a una hora determinada del día hábil siguiente. Este citatorio deberá contener:

- I. Nombre, denominación o razón social y domicilio del (la) visitado (a), así como el domicilio del lugar;
- II. Datos de la autoridad que ordena la inspección administrativa, fundamentación y motivación legal;
- III. Número de folio del mandamiento de inspección y número del expediente respectivo, en su caso;
- IV. Objeto y alcance de la inspección administrativa;
- V. Fecha y hora en que el inspector se presentó en el establecimiento;
- VI. Fecha y hora en que habrá de practicarse la inspección al día hábil siguiente;
- VII. Apercebimiento al visitado en el sentido de no acatar el citatorio, la

- inspección administrativa se realizará con cualquier persona que se encuentre en el lugar de que se trate;
- VIII. Nombre y firma de la persona a quien se haya dejado el citatorio o, en su defecto, la razón de que la misma se negó a firmar, circunstancia que no afectará la validez de la diligencia, y
  - IX. Nombre, firma y número de credencial del (la) inspector (a) que elabore el citatorio.
  - X. El procedimiento de notificación se realizara conforme al Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana, Baja California.

**ARTICULO 304.** Al inicio de la inspección, el (la) inspector (a) se identificará ante el visitado, representante legal o persona con quien se entienda la diligencia, con credencial oficial de la dependencia y, en el mismo acto, le entregará a dicha persona una copia legible del mandamiento de inspección y oficio de comisión correspondiente.

Además el (la) inspector (a) tendrá la obligación al inicio de la diligencia de hacer saber al visitado sobre los derechos que tiene, así como el plazo con el que cuenta la autoridad para dictar resolución.

**ARTICULO 305.** Si la inspección no puede practicarse o se suspende en razón de que el visitado u otra persona realice cualquier acto que tenga por objeto impedir, obstaculizar o limitar por cualquier medio el desahogo de la diligencia, el verificador técnico o inspector podrá solicitar el uso de la fuerza pública para la realización de la misma, y aplicar las medidas de seguridad que correspondan.

**ARTICULO 306.** Al inicio de la inspección, el (la) inspeccionado (a), representante legal o persona con quien se entienda la diligencia, será requerido a efecto de que designe a dos personas que funjan como testigos de asistencia en el desarrollo de la misma. Ante su negativa, los testigos serán nombrados por el propio inspector. Si alguna de las personas designadas como testigos se ausenta en alguna etapa de la inspección, el (la) inspector (a) requerirá al (la) visitado (a), representante legal o persona con quien se entienda la visita, para que nombre a sustitutos y, si se negare, procederá a nombrarlos, debiendo asentar dicha circunstancia en el acta de inspección, sin que esto afecte la validez de la misma.

**ARTICULO 307.** Durante la inspección, el (la) visitado (a) tendrá las obligaciones siguientes:

- I. Abstenerse de impedir u obstaculizar por cualquier medio la inspección

- administrativa;
- II. Acreditar en términos de ley la personalidad con que se ostente;
  - III. Permitir el acceso a las instalaciones, construcciones y obras que se habrán de inspeccionar;
  - IV. Exhibir los documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al alcance del mandamiento de inspección;
  - V. Proporcionar la información adicional que solicite el inspector, conforme al objeto y alcance de la inspección administrativa;
  - VI. Abstenerse de conducirse con falsedad, dolo, mala fe o violencia durante la inspección, y
  - VII. Proporcionar las facilidades al inspector para el correcto desempeño de sus funciones.

**ARTICULO 308.** En la inspección, el (la) visitado (a), representante legal o persona con quien se entienda dicha diligencia, tendrá los derechos siguientes:

- I. Exigir que el (la) inspector (a) se identifique plenamente;
- II. Acompañarlo en el desarrollo de la diligencia;
- III. Designar a dos testigos y, en su caso, a los sustitutos de éstos para que estén presentes en el desarrollo de la inspección;
- IV. Formular las observaciones y aclaraciones que considere convenientes;
- V. Comprobar que sus manifestaciones y observaciones queden debidamente asentadas en el acta de inspección;
- VI. Exigir que se le entregue copia del mandamiento de inspección, así como una copia del acta que se levante con motivo de la inspección administrativa;
- VII. Presentar la documentación que considere conveniente para desvirtuar las posibles irregularidades detectadas, y
- VIII. Que se le hagan saber las consecuencias jurídicas de la inspección.
- IX. A ser informado por el inspector al inicio de la diligencia sobre los derechos que tiene, así como el plazo con el que cuenta la autoridad para dictar resolución.

**ARTICULO 309.** En caso de que en la inspección se detecte la existencia de omisiones, irregularidades o circunstancias que impliquen un peligro para la seguridad de las instalaciones, construcciones u obras, o pongan en riesgo la seguridad pública, la seguridad, integridad física, salud de las personas, así como las relativas a la protección del medio ambiente; el (la) inspector (a) deberá asentar esta circunstancia en el acta de inspección y podrá de manera inmediata adoptar y ejecutar las medidas de seguridad que sean procedentes. En caso contrario informará a su superior jerárquico, para que éste resuelva lo conducente.

**ARTICULO 310.** En toda inspección administrativa, el (la) inspector (a), con la presencia del inspeccionado, su representante legal o de la persona con quien se entienda la diligencia y la asistencia de dos testigos, levantará acta circunstanciada en las formas impresas que para tal efecto se expidan, las que deberán estar numeradas y foliadas. En esta acta se deberán asentar los datos siguientes:

- I. Lugar, fecha y hora de su formulación;
- II. Nombre y cargo del inspector que realice la inspección administrativa;
- III. La descripción del documento de identificación del inspector;
- IV. Número y fecha del oficio de comisión, así como el número de expediente de la orden de inspección;
- V. Nombre, denominación o razón social del inspeccionado y, en su caso, el nombre del representante legal o persona con quien se entienda la diligencia;
- VI. Calle, número, colonia, Delegación, así como el teléfono o cualquier otra forma de comunicación de que disponga el visitado;
- VII. El objeto de la visita o inspección;
- VIII. La circunstancia de que se requirió al visitado, representante legal o persona con quien se entienda la diligencia, para que designara testigos y sus sustitutos y, ante su negativa a hacerlo, que el inspector nombró a los testigos y los sustitutos de éstos, si hubiere sido necesario;
- IX. Descripción de los hechos, omisiones o irregularidades detectadas, precisándose los medios por los que el inspector conoció dichas circunstancias;
- X. Las declaraciones, observaciones y demás manifestaciones que formule el inspeccionado, representante legal o persona con quien se entienda la diligencia;
- XI. La descripción de los documentos que exhiba el visitado, representante legal o persona con quien se entienda la diligencia y, en su caso, la circunstancia de que se anexa copia de los mismos al acta administrativa;
- XII. Las particularidades e incidentes que surjan durante la inspección;
- XIII. La hora, día, mes y año de conclusión de la diligencia;
- XIV. Nombre y firma de quienes intervinieron en la inspección incluyendo los de quien o quienes la hubiesen llevado a cabo. Si el inspeccionado, representante legal o persona con quien se entienda la diligencia se negase a firmar o no supiera hacerlo, ello no afectará la validez del acta elaborada y el inspector asentará la razón respectiva, y
- XV. Los demás que establezca este Reglamento.

**ARTICULO 311.** Las inspecciones se llevarán a cabo en un plazo no mayor de dos días hábiles. En caso de que por la naturaleza de la inspección se requiera de un plazo mayor al señalado, se podrá ampliar dicho término, siempre y cuando la autoridad competente así lo determine.

**ARTICULO 312.** Concluido el levantamiento del acta de inspección, el (la) inspector (a) entregará una copia de ésta al (la) visitado (a), asimismo le proporcionará información respecto a la autoridad que calificará el acta administrativa, el término con que cuenta para manifestar lo que a su derecho convenga y demás datos sobre las consecuencias jurídicas de la visita de verificación.

**ARTICULO 313.** Los hechos, omisiones o irregularidades administrativas detectadas en las inspecciones, que estén debidamente asentados en el acta respectiva, realizada conforme a las disposiciones de este Reglamento, se tendrán por ciertos, salvo prueba en contrario.

**ARTICULO 314.** El (la) inspector (a) entregará a su superior jerárquico, las actas de las inspecciones administrativas que practique, el día hábil siguiente a aquél en que concluyan éstas. La omisión de esta obligación dará lugar a las responsabilidades que sean procedentes en los términos de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California.

**ARTICULO 315.** El (la) inspector (a) levantará el acta respectiva, aún y cuando no haya encontrado irregularidades administrativas.

**ARTICULO 316.** El (la) visitado (a) podrá, durante el desarrollo de la diligencia ofrecer pruebas de los hechos contenido en ella o ante la Dirección o Delegación, según sea el caso, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la visita. Vencido el plazo anterior, dentro de los cinco días hábiles siguientes, la autoridad dictará la resolución que corresponda.

La autoridad dictara la resolución correspondiente misma que será notificada en los términos que dicta el Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana, Baja California.

**ARTICULO 317.** El (la) visitado (a) que se vea afectado por la resolución que ponga fin al procedimiento de calificación de las actas de inspección, podrá interponer los recursos administrativos previstos en el reglamento municipal de la materia.

#### **CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES**

**ARTICULO 318.** La Dirección, está facultada para evaluar e imponer las sanciones que este ordenamiento contempla, a quien resulte responsable de la infracción en los términos de este Reglamento. El cumplimiento por parte del infractor de la sanción, no lo exime de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo a la misma.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que se ordenen, en los casos previstos en este Reglamento, y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

En caso de ser necesario, se solicitará a la Dirección de Seguridad Pública la intervención de la fuerza pública para auxiliar en el cumplimiento de las determinaciones que adopte, la ejecución de las medidas de seguridad y sanciones impuestas por violaciones a este Reglamento.

**ARTICULO 319.** Las sanciones por incumplimiento a este reglamento son las siguientes:

- I. **Apercibimiento:** Corrección disciplinaria que se aplica por el inspector, como prevención o aviso para evitar reincidencia en faltas no graves, y
- II. **Suspensión de obra:** Resolución que obliga a los responsables de una edificación a detener el proceso constructivo. La suspensión es temporal y no durará más que el plazo que en la resolución se haya concedido al responsable de la edificación, para corregir los motivos que dieron origen a la misma, o hasta en tanto se resuelve la procedencia de la demolición de la edificación o instalación.

Se ordenará la suspensión total o parcial de la obra por cualquiera de los siguientes motivos:

- a. Cuando previo dictamen técnico se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;
- b. Por ejecutar una obra o instalación o parte de ella, sin obtener previamente la licencia correspondiente;
- c. Cuando la ejecución de una obra se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda dañar bienes públicos o privados a consideración de un dictamen previo o de una acta de inspección;
- d. Cuando se proporcione información y/o documentos falsos al momento de solicitar la licencia de edificación o siempre que se le requiera algún informe o aportación documental durante el proceso constructivo y no

se haya atendido. Esta sanción se aplicará independientemente de hacer del conocimiento del ministerio público la probable comisión de hechos delictuosos;

- e. Por omitir en la solicitud de licencia, la declaración de que el inmueble está sujeto a disposiciones sobre protección y conservación de monumentos históricos o lugares de belleza natural, conforme a la ley del Patrimonio Cultural;
- f. Por ejecutar una obra modificando el proyecto, las especificaciones o los procedimientos aprobados en la licencia, sin la previa autorización correspondiente;
- g. Por ejecutar una obra sin la supervisión del (la) Responsable Director (a) de Obra en los casos requeridos;
- h. Por no estar visible en la obra la licencia de construcción, así como disponibles al inspector los planos autorizados o la bitácora en los casos que se requiera, el letrero, los documentos necesarios u omitir en ellos los datos requeridos por este Reglamento;
- i. Por reincidir en incumplir un requerimiento de carácter técnico o administrativo de la Autoridad;
- j. Cuando se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o de supervisión reglamentaria del personal designado por la Autoridad competente;
- k. Cuando la licencia de construcción sea revocada o haya finalizado su vigencia;
- l. Por habitar o utilizar una obra sin terminar, o dar uso distinto del señalado en la licencia de construcción, y
- m. Por ocupar una obra o parte de ella sin tener la autorización necesaria.

En tanto no se realicen las correcciones ordenadas y sea cubierto el importe de la multa derivadas de las infracciones, se mantendrá la suspensión de la obra.

- III. Clausura: Medida que se aplica para garantizar que la suspensión dictada, será cumplida por el particular, consiste en colocar etiquetas engomadas y foliadas, en lugares visibles al frente de la edificación, que contengan datos de referencia a la suspensión, fecha y firma del inspector que las aplicó. La clausura se aplicará en los siguientes casos:
  - a. Cuando la edificación este en proceso de construcción y no se haya obtenido la licencia de construcción correspondiente;
  - b. Cuando se afecte u obstruya el paso a una área ya habitada, y



- c. Cuando el tipo de edificación lo amerite debido a la gravedad o peligro de la edificación o instalación;

En los casos en que sea ordenada la suspensión de acciones de edificación o instalaciones y la clausura del inmueble, los Responsables Propietario y Director de Obra deberán proveer el aseguramiento del inmueble de tal manera que se impida el acceso al interior del mismo o su uso indebido, poniendo del conocimiento a la autoridad de las medidas que se adopten para tal fin.

- IV. Cancelación de la Licencia de Construcción: Medida que se aplica cuando feneció el plazo que la suspensión de obra otorgó para hacer desaparecer las causas que dieron origen, y que no han sido corregidas por el (la) responsable;

Los inmuebles que sean clausurados, no podrán ser habitados o sujetos a uso alguno, debiendo ser retirados, sus ocupantes, en cualquier momento con el auxilio de la fuerza pública.

- V. Multa: Sanción pecuniaria que se aplica tan pronto como la autoridad advierte la comisión de alguna infracción prevista en este ordenamiento, será de 30 a 500 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.

Para la imposición de sanciones se tomarán en cuenta los elementos propios de la conducta, el sujeto infractor y el inmueble de que se trate, mismos que son:

- I. La gravedad de la infracción en que se incurra y la conveniencia de suprimir prácticas que infrinjan, en cualquier forma, este Reglamento;
- II. Las Circunstancias socioeconómicas del (la) infractor (a);
- III. Los antecedentes del (la) infractor (a);
- IV. Las condiciones del inmueble de que se trate;
- V. La reincidencia en el incumplimiento de este Reglamento, y
- VI. El monto del beneficio, lucro o daño o perjuicio derivado del incumplimiento a este reglamento.

La Dirección valorará los elementos señalados, debiendo fundar y motivar su determinación y contando con la facultad discrecional de determinar los mismos

El pago de las multas no libera al infractor de cumplir con la obligación que dio lugar a la sanción la cual deberá ser reparada en el plazo que fije la autoridad. Las multas deben pagarse dentro de los 3 días hábiles siguientes a que sean impuestas, cuando no se cubran, se suspenderá el trámite o se realizara la cancelación de la licencia ya obtenida, hasta en tanto no se pague, y las multas no pagadas se turnarán a la Tesorería Municipal para que lleve a cabo el procedimiento administrativo de ejecución.

- VI. Suspensión y Cancelación de Registros de Director Responsable de Obra y Corresponsables, se aplicará hasta por seis meses tan pronto se

demuestre que incurrieron en los siguientes supuestos:

- a. Proporcione datos falsos en la solicitud de licencia de construcción;
- b. Incumpla instrucciones, requerimientos o sanciones que le hayan sido impuestas de conformidad con este Reglamento y la Ley, y
- c. La cancelación del registro de Director (a) Responsable de Obra o Corresponsable será inmediata, cuando:
  1. Cause reincidencia en los términos de los incisos a y b anteriores, y
  2. No se resuelvan las causas que dieron origen a la suspensión.

La suspensión comenzara a correr a partir de la notificación que se haga al responsable, por los medios conducentes.

La notificación de la resolución de la suspensión, se realizara conforme al Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana, Baja California.

VII. Se sancionará al Director Responsable de la obra, al Corresponsable y al Propietario con multa de 30 a 500 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, cuando no se respete las previsiones contra incendio y las previsiones señaladas para personas con discapacidad y adultos mayores.

[\(Reforma\)](#)

## **CAPÍTULO VI DEL PROCEDIMIENTO PARA NOTIFICAR SANCIONES**

**ARTICULO 320.** Las actuaciones y diligencias previstas en este Reglamento se practicarán en días y horas hábiles, son horas hábiles las comprendidas entre las 8:00 y las 18:00 horas. Una diligencia iniciada en horas hábiles podrá concluirse en horas inhábiles sin afectar su validez.

**ARTICULO 321.** En los plazos establecidos por períodos se computarán todos los días; cuando se fijen por mes o por año se entenderá que el plazo concluye el mismo número de día del mes o año de calendario que corresponda, respectivamente; cuando no exista el mismo número de días en el mes de calendario correspondiente, el término será el primer día hábil del siguiente mes de calendario.

**ARTICULO 322.** Si el último día del plazo o la fecha determinada es inhábil o las oficinas ante las que se vaya a hacer el trámite permanecen cerradas durante el horario normal de labores, se prorrogará el plazo hasta el siguiente día hábil.

**ARTICULO 323.** Los términos se contarán por días hábiles, salvo disposición en contrario. Empezarán a correr a partir del día hábil siguiente al en que surtan sus efectos las notificaciones respectivas y serán improrrogables.

**ARTICULO 324.** Para la práctica de las notificaciones, citaciones, requerimientos, visitas e informes, a falta de términos o plazos específicos establecidos en éste Reglamento, se harán en tres días hábiles, contados a partir del día siguiente de la fecha en que se ordenó dicha diligencia o acto. La Dirección podrá habilitar días y horas inhábiles, cuando así lo requiera el asunto.

**ARTICULO 325.** El procedimiento administrativo continuará de oficio, sin perjuicio del impulso que puedan darle los interesados. En caso de que la carga del procedimiento les correspondiera a estos últimos; y no fuera desahogada perderá el derecho que debió ejercitar.

**ARTICULO 326.** Las notificaciones, citatorios, requerimientos; y la solicitud de informes o documentos deberán realizarse:

- I. Personalmente a los interesados:
  - a. Cuando se trate de la primera notificación en el asunto;
  - b. Cuando se deje de actuar durante más de dos meses, y
  - c. En los casos en que la autoridad cuente con un término perentorio para resolver sobre cuestiones relativas a licencias, permisos, autorizaciones, dictámenes, constancias y requiera de mayor plazo para emitir la resolución de fondo, o cualquier otra resolución que implique un beneficio para el interesado.
- II. Por correo certificado con acuse de recibo o personalmente, cuando se trate de actuaciones de trámite, y
- III. Por lista, que se exhiba en la tabla de avisos de la Dirección o Delegación, cuando se desconozca el domicilio del interesado o cuando la persona a quien deba notificarse haya cambiado de domicilio sin avisar.

**ARTICULO 327.** Las notificaciones personales, se entenderán con la persona que deba ser notificada, si no estuviere se dejará citatorio con quien se encuentre en el domicilio, para que el interesado espere a una hora fija del día hábil siguiente. Si el domicilio se encontrare cerrado y nadie respondiera al llamado del notificador para atender la diligencia, el citatorio se dejará con el vecino más

próximo, de negarse éste a recibirla, se dejará cédula de notificación que se fijará en un lugar visible del domicilio. De estas diligencias, se asentará razón por escrito en el expediente.

**ARTICULO 328.** Las notificaciones que se realicen en el procedimiento administrativo, surtirán sus efectos conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Las notificaciones personales, a partir del día hábil siguiente al en que se hubiesen realizado;
- II. Tratándose de las notificaciones hechas por correo certificado con acuse de recibo, a partir del día hábil siguiente de la fecha que se consigne en el acuse de recibo respectivo, y
- III. En el caso de las notificaciones por lista, a partir del día hábil siguiente de la fecha en que fueron fijadas en la tabla de avisos de la Dirección o Departamento.

**ARTICULO 329.** Las notificaciones hechas en contravención a las disposiciones previstas en este capítulo serán nulas, a menos que el destinatario legal de la notificación se muestre sabedor de la resolución respectiva, en cuyo supuesto surtirá efectos a partir del día en que se haga sabedora de la misma.

**ARTICULO 330.** Se sancionará con multa a quien no respete las disposiciones de la Ley de Edificaciones, Norma Técnica Complementaria en Materia de Libre Acceso, y de este Reglamento, relacionadas con los requerimientos de apoyo para personas con discapacidad, de acuerdo a los montos siguientes:

- I. De 20 a 100 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización:
  - a. A quien realice, por sí o en nombre de otra persona, construcciones que obstaculicen la circulación peatonal o impidan el uso correcto de las rampas destinadas para uso de personas con discapacidad, y
  - b. A quien realice, por sí o en nombre de otra persona, construcciones que ocupen las zonas de estacionamiento reservadas para personas con discapacidad.
- I. Del 30% al 60% del valor comercial de la construcción de obras de infraestructura, equipamiento urbano e instalaciones, cuando se realicen sin respetar las normas referidas en la Ley, Reglamentos y especificaciones para personas con discapacidad.

[\(Reforma\)](#)

## **CAPÍTULO VI DE LA DEFENSA DE LOS PARTICULARES**

**ARTICULO 331.** Contra los actos y acuerdos administrativos que dicten o ejecuten las autoridades municipales con motivo de la aplicación del presente ordenamiento, los particulares podrán interponer recursos administrativos en los términos de la normatividad vigente.

### **TRANSITORIOS:**

**Primero.-** El presente Reglamento entrará en vigor a los 240 días naturales siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California, para el conocimiento de los ciudadanos.

**Segundo.-** En caso de existir fraccionamientos habitacionales derivados y/o de orden gubernamental en la que por condiciones de emergencia se tengan que desarrollar pies de casa estos quedarán excluidos en el cumplimiento de las superficies mínimas que establece el presente reglamento.

**Tercero.-** Hasta en tanto el Municipio de Tijuana, Baja California emita el Reglamento o las Normas Técnicas 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, así como sus reformas y adiciones. Una vez expedido el Reglamento o las Normas Técnicas arriba referidas, pasaran a formar parte integral de este Reglamento.

**Cuarto.-** Las solicitudes de Licencia de Construcción en trámite, las obras en ejecución a la fecha de entrada en vigor de este Reglamento, así como los desarrollos por etapas que cuenten con Acuerdo de Fraccionamiento con publicación oficial se sujetarán a las disposiciones del Reglamento de la Ley de Edificaciones, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 10 de junio de 1976, con sus reformas y adiciones.

**Quinto.-** Las solicitudes de licencias, permisos y autorizaciones para las acciones de edificación que se encuentren en trámite ante la Dirección serán resueltas por ésta, aplicando el presente Reglamento en todo lo que le beneficie al promovente.

**Sexto.-** El presente Reglamento será revisado y actualizado, en caso de ser necesario, a los 365 días naturales del inicio de su vigencia.

**Séptimo.-** A falta de disposición expresa en este Reglamento, se observará supletoriamente lo establecido en el Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana, Baja California.

**Octavo.-** Para el caso de las edificaciones identificadas como B y C del artículo 23 de este Reglamento, la Dirección en coordinación con las asociaciones de profesionistas promoverán la profesionalización de los directores responsables de obras, proyecto y corresponsables, a través de diplomados y especialidades en materia de edificaciones, a fin de obtener la certificación correspondiente, a partir de la revalidación de su función en Enero del 2018. ([Adición](#))

## REFORMAS

**DENOMINACIÓN.-** Fue reformada por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 2.-** Fue reformado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del 19 de febrero de 2019 y publicado en el Periódico Oficial del Estado número 15, del 29 de marzo de 2019, sección II, tomo CXXVI.

**ARTÍCULO 4.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 29 de diciembre de 2016, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 6 de enero de 2017, sección I, tomo CXXIV; fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 16 de mayo de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 26, de fecha 9 de junio de 2017, sección I, tomo CXXIV; fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV; fue reformado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del 19 de febrero de 2019 y publicado en el Periódico Oficial del Estado número 15, del 29 de marzo de 2019, sección II, tomo CXXVI.

**ARTÍCULO 5.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 5 Bis.-** Fue adicionado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del 19 de

febrero de 2019 y publicado en el Periódico Oficial del Estado número 15, del 29 de marzo de 2019, sección II, tomo CXXVI.

**ARTÍCULO 7.-** Fue reformado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del 19 de febrero de 2019 y publicado en el Periódico Oficial del Estado número 15, del 29 de marzo de 2019, sección II, tomo CXXVI

**ARTÍCULO 7 BIS.-** Fue adicionado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 8.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 9.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 12 BIS.-** Fue reformado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del 19 de febrero de 2019 y publicado en el Periódico Oficial del Estado número 15, del 29 de marzo de 2019, sección II, tomo CXXVI.

**ARTÍCULO 13.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 16.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 17.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial número 13, de fecha 11 de marzo de 2016, tomo CXXIII; fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 20.-** Fue reformado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del 19 de febrero de 2019 y publicado en el Periódico Oficial del Estado número 15, del 29 de marzo de 2019, sección II, tomo CXXVI

**ARTÍCULO 23.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 24.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 27.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 40.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 46.-** Fue derogado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 61.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 77.-** Fe de erratas publicada en el Periódico Oficial número 28, sección III, de fecha 12 de junio de 2015, tomo CXXII.

**ARTÍCULO 91.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 93.-** Fue reformado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del 19 de febrero de 2019 y publicado en el Periódico Oficial del Estado número 15, del 29 de marzo de 2019, sección II, tomo CXXVI.

**ARTÍCULO 100.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 105 Bis.-** Fue adicionado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del 19 de febrero de 2019 y publicado en el Periódico Oficial del Estado número 15, del 29 de marzo de 2019, sección II, tomo CXXVI.

**ARTÍCULO 103.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 107.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 111.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 112.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico



Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 113.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 117.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 138.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 140.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 143.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 145, fracción V, inciso c).-** Fe de erratas publicada en el Periódico Oficial número 28, sección III, de fecha 12 de junio de 2015, tomo CXXII.

**ARTÍCULO 153.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 214.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 9 de diciembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 5, de fecha 26 de enero de 2018, sección I, tomo CXXV.

**ARTÍCULO 226.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 227.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 278.-** Fue derogado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 281.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 285.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 286.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 293.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 294.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 319.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 29 de diciembre de 2016, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 6 de enero de 2017, sección I, tomo CXXIV; fue reformado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del 19 de febrero de 2019 y publicado en el Periódico Oficial del Estado número 15, del 29 de marzo de 2019, sección II, tomo CXXVI.

**ARTÍCULO 330.-** Fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 29 de diciembre de 2016, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 6 de enero de 2017, sección I, tomo CXXIV; fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**TRANSITORIO OCTAVO.-** Fue adicionado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 5 de septiembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 47, de fecha 20 de octubre de 2017, sección I, tomo CXXIV.

TIJUANA

XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021

