



NOTA DE EDITOR: DE CONFORMIDAD CON LA ENTRADA EN VIGOR DE LAS MODIFICACIONES AL PRESENTE REGLAMENTO, PARA EFECTO DE SU APLICACIÓN, SE RECOMIENDA CONSULTAR SUS ARTICULOS TRANSITORIOS.

REGLAMENTO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE NAYARIT EN LA SECCIÓN OCTAVA EN EL TOMO CLXXXII EL 06 DE FEBRERO DEL 2008.

ÚLTIMA MODIFICACIÓN PÚBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL: 21 DE JUNIO DE 2021.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Las disposiciones de este reglamento son de interés público y de carácter obligatorio en el municipio y tienen por objeto:

- I. Reglamentar el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano;
- II. Regular el área de la construcción, la explotación de bancos de materiales, la reparación, el acondicionamiento, la construcción o demolición que se ejecute en propiedad pública, de dominio privado, zonas urbanas, suburbanas y demás asentamientos humanos en el municipio;
- III. Que las construcciones sean acordes con la imagen urbana del municipio;
- IV. Regular la instalación de anuncios y aplicar medidas y sanciones, regulando el control de las obras de instalación, conservación, modificación, ampliación y reproducción, con el fin de brindar seguridad;
- V. Reglamentar la construcción e instalación de obras de infraestructura urbana;



Artículo 2.- Corresponde al Ayuntamiento autorizar las actividades a que se refiere el artículo anterior, por conducto de las Direcciones de Obras y Servicios Públicos Municipales y la de Desarrollo Urbano y Ecología, quienes tendrán la responsabilidad de la vigilancia para el debido cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento; tales acciones, sin perjuicio de las facultades que las Leyes concedan en esta materia a otros organismos administrativos.

Artículo 3. Para efectos de este reglamento, se entenderá por:

- I. **Alineamiento Oficial:** Traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública;
- II. **Acotamiento:** Área reservada en el límite, de una vía pública o privada;
- III. **Autoridad Municipal:** El ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit, encabezado por el Presidente Municipal y a través de las diversas dependencias de la administración pública del municipio;
- IV. **Bienes del Dominio Público:** Los bienes que constituyen el patrimonio municipal y los señalados por las leyes fiscales;
- V. **Cajón:** Espacio destinado para alojar un vehículo;
- VI. **Contaminación Visual:** Fenómeno que ocasiona impactos negativos para la percepción visual, debido a la distorsión o alteración del entorno natural, histórico y urbano;
- VII. **Constructor:** Persona física o moral que participa en la construcción, instalación, fijación, levantamiento, colocación, mantenimiento y conservación de las obras;
- VIII. **Derecho de Vía:** Área prevista para calles, avenidas, carreteras y futuras ampliaciones;
- IX. **Estructura del Anuncio:** Todos los soportes, marcos, montantes, abrazaderas y componentes estructurales de un anuncio;
- X. **Anuncio Abandonado o sin uso:** Cualquier estructura de anuncio que no haya sido utilizada por un período de seis meses;



- XI. Fachadas:** Paredes exteriores de una edificación, incluyendo cualquier añadido a las mismas;
- XII. Instalación o Montaje:** Colocación, cambio de lugar, pegar, engrapar, colgar o fijar a un soporte, rotular o pintar para hacer un señalamiento o anuncio;
- XIII. Inmueble de Arquitectura Tradicional:** Edificio que, sin contar con elementos históricos y artísticos de calidad, en conjunto constituye y conforma un contexto urbano homogéneo, que ha adquirido un valor en el paisaje urbano;
- XIV. Inmuebles Protegidos:** Los que poseen un valor histórico, arquitectónico, artístico o con características de arquitectura tradicional;
- XV. Licencia:** Documento expedido por la autoridad municipal mediante el que autoriza la construcción, demolición, ampliación, modificación, cambio de uso de suelo, reparación o remodelación de una edificación;
- XVI. Línea de Techo:** Parte superior del techo de una edificación;
- XVII. Mantenimiento:** Procedimiento de limpieza, pintura, reparación y/o reposición de partes defectuosas de una construcción o anuncio, sin alterar el diseño, el tamaño o la estructura originalmente autorizada;
- XVIII. Marquesina:** Cobertizo o techumbre construida sobre la pared exterior de una edificación;
- XIX. Mensaje Publicitario:** Contenido gráfico o escrito para promover un producto, una actividad, un lugar, una persona, una institución, un negocio, un evento, etcétera;
- XX. Mobiliario Urbano:** Elementos existentes en los espacios públicos como fuentes, bancas, casetas de telefónicas, botes de basura, cobertizos de paradas de camiones, macetas, señalamientos, nomenclatura, etcétera;
- XXI. Pabellón:** Edificación auto soportada que consiste en una cubierta sostenida por columnas o postes;
- XXII. Parada de Transporte Público:** Estructura techada que sirve para dar cobijo a los usuarios del transporte público;



- XXIII. Pasajes:** Pasillos dentro de un edificio que liga a dos vías públicas, alojando en toda su longitud locales o espacios de uso comercial y público;
- XXIV. Pago de Derechos:** Cuotas equivalentes al Salario Mínimo General diario vigente determinadas en la Ley de Ingresos del Municipio;
- XXV. Pendón o Gallardete:** Pieza de material no rígido que desplegado tiene como propósito anunciar, avisar, y señalar eventos o propaganda;
- XXVI. Permiso del Anuncio:** Autorización expedida por la autoridad municipal a través de la dependencia correspondiente;
- XXVII. Planes:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio y los Planes Parciales de Desarrollo;
- XXVIII. Propaganda:** Toda acción que difunde una opinión, una religión, una ideología, un mensaje político o similar. Se incluyen los mensajes de interés general que realice los gobiernos, federal, estatal y municipal, los organismos descentralizados y los fidecomisos públicos, por medios visuales o auditivos;
- XXIX. Publicidad:** Término utilizado para referirse a cualquier anuncio destinado al público y cuyo objetivo es promover la difusión de bienes, ideas o servicios;
- XXX. Reserva Territorial:** Aquella que se destina para habitarse, así como para establecer actividad comercial, de servicios, de turismo, industrial y afines. Para su señalamiento y demarcación se deberá reunir, aptitud territorial y factibilidad técnica;
- XXXI. Señalamiento Preventivo:** Anuncio utilizado para la prevención de accidentes que no tiene ningún propósito comercial;
- XXXII. Solicitud:** Acto y documento mediante el cual se hace la petición del permiso o licencia;
- XXXIII. Tablero Informativo:** Estructura a la que se le pega o adhiere material publicitario o informativo, en forma intercambiable;
- XXXIV. Trámites:** Procedimientos para la obtención de número oficial, dictámenes de compatibilidad y de alineamiento; licencias de construcción y de uso de suelo; autorizaciones de subdivisión, de fusión y de régimen de



condominios; derechos de preferencia; resolución de fraccionamientos y solicitud de licencia para instalar un anuncio o regularizar aquellos ya existentes y que no cuenten con el permiso correspondiente;

XXXV. Vía Pública: Espacio destinado al libre tránsito y todos los inmuebles que se utilicen para ese fin, como plazas, jardines, banquetas, calles, escalinatas, rampas, callejones, privadas, avenidas, bulevares y calzadas;

XXXVI. Vigencia: Término durante el cual surte efecto jurídico la autorización contenida en la licencia o permiso; y

XXXVII. Volante: Hoja de papel en la que se escribe alguna comunicación o aviso con fines publicitarios o informativos;

Artículo 4. Para el cumplimiento del presente reglamento, la autoridad municipal tendrá las siguientes facultades:

- I. Aplicar el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, así como las normas y reglamentos relacionados con la planeación urbana;
- II. Establecer normas y sanciones administrativas para que las construcciones, instalaciones y vía pública reúnan las condiciones de seguridad, higiene, comodidad e imagen urbana;
- III. Normar el desarrollo urbano de los centros de población, las densidades de construcción y población de acuerdo con el interés público, con sujeción al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio, la legislación relativa y los planes y programas vigentes;
- IV. Conceder o negar permisos para, explotar bancos de materiales, reparar, acondicionar y construir en propiedad pública y privada;
- V. Vigilar la actividad de la construcción, la explotación de bancos de material, la reparación, el acondicionamiento o la demolición de cualquier propiedad pública o privada, así como toda ocupación y utilización del suelo o de la vía pública con construcciones o anuncios publicitarios;



- VI.** Practicar inspecciones para conocer el uso que se haga de un predio, de una estructura, de un edificio o de una construcción;
- VII.** Ordenar la suspensión de obras y demás actividades previstas por este reglamento;
- VIII.** Dictaminar sobre construcciones que puedan ocasionar peligro y ordenar la desocupación de dichas construcciones o de los edificios en esas condiciones;
- IX.** Advertir sobre las demoliciones de edificios;
- X.** Autorizar la ocupación del uso del suelo, vía pública, construcción, estructura o instalación;
- XI.** Determinar zonas y lugares en los cuales se permita la colocación de anuncios y demás tipos de publicidad;
- XII.** Fijar las limitaciones que, por razones de planificación urbana, deben observarse en materia de anuncios y publicidad;
- XIII.** Tramitar, expedir, renovar o negar los permisos y licencias en lo que se refiere a edificaciones e instalaciones para cualquier tipo de obra;
- XIV.** Revocar, modificar y cancelar permisos o licencias en lo que se refiere a construcción y publicidad, así como ordenar y ejecutar el retiro de todo tipo de construcción o publicidad;
- XV.** Permitir la colocación de anuncios eventuales para la promoción publicitaria de eventos de corta duración, señalando los lugares para su exhibición, así como sus características y sus materiales, los que en todo caso deberán garantizar la seguridad del público, la de sus bienes, así como la limpieza del área;
- XVI.** Ordenar y ejecutar visitas de verificación a toda obra en proceso de construcción y a los anuncios publicitarios estableciendo medidas para garantizar su estabilidad y seguridad;
- XVII.** Ordenar el retiro de anuncios, con cargo al propietario o responsable, cuando no cumpla con las disposiciones reglamentarias;
- XVIII.** Ordenar, previo dictamen técnico que emita la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales, el retiro de los anuncios que constituyan un peligro para



la estabilidad de la construcción en que se encuentren y pongan en peligro la vida y seguridad de los transeúntes o de los bienes ubicados a su alrededor;

- XIX.** Imponer las multas o sanciones previstas en este reglamento;
- XX.** Ordenar el auxilio de la fuerza pública cuando fuere necesario;
- XXI.** Emitir las disposiciones complementarias y las normas técnicas para la colocación de anuncios o publicidad, atendiendo a razones de tránsito, protección civil, imagen urbana y obras públicas;
- XXII.** Definir las normas y criterios aplicables a los servicios en materia de alumbrado público;
- XXIII.** Planear la ejecución, instalación y mantenimiento de luminarias en el municipio;
- XXIV.** Gestionar y celebrar contratos y convenios para la implementación del servicio de alumbrado público;

Artículo 5. Son autoridades competentes en materia de desarrollo urbano, construcciones, anuncios comerciales, alumbrado y obra pública, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I.** El Presidente Municipal;
- II.** El Síndico y Regidores del Ayuntamiento en Pleno;
- III.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
- IV.** La Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales;
- V.** La Subdirección de Servicios Públicos Municipales;
- VI.** El Departamento de Alumbrado Público;
- VII.** La Dirección de Protección Civil;
- VIII.** El Organismo Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (Oromapas);
- IX.** La Oficina de Catastro Municipal; y
- X.** Las Comisiones o Direcciones que resulten competentes.

CAPÍTULO II



ORDENAMIENTOS URBANOS

Artículo 6. La ocupación, el uso del suelo y la vía pública, requerirán de la compatibilidad urbanística y la licencia de uso del suelo emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

Artículo 7. Para los efectos del artículo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología fijará las características de las diversas actividades mencionadas y las condiciones en que éstas pueden autorizarse, atendiendo a su naturaleza, a los planes de desarrollo, así como a los diversos ordenamientos urbanos.

Artículo 8. Cuando existan indicaciones vagas, incompletas o contradictorias en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal y Planes Parciales Municipales, la instancia de que se trate resolverá de acuerdo con los siguientes criterios:

- I. La actividad deberá armonizar y mejorar el entorno urbano al que se incorpora;
- II. No producirá peligros ni generará molestias para los habitantes de la zona;
- III. No dañará el patrimonio público, ni perturbará el equilibrio ecológico;
- IV. No lesionará los intereses de la población;
- V. No dañará las construcciones vecinas o la vía pública;
- VI. La intervención de las dependencias municipales asegurará que los procedimientos y criterios que se apliquen atiendan al interés municipal; y
- VII. La participación de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología permitirá la coordinación con los lineamientos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y el Plan de Desarrollo Ecológico Estatal.

CAPÍTULO III

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA



Artículo 9. La autoridad municipal a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología participará en acciones de regularización de la tenencia de la tierra con el fin de:

- I. Vigilar, denunciar y detener la creación de asentamientos humanos irregulares imponiendo sanciones, independientemente del tipo de propiedad en que se asienten;
- II. Elaborar trabajos técnicos y legales para el registro y cuantificación de asentamientos;
- III. Establecer convenios con propietarios o legítimos poseedores de los predios ocupados de manera irregular para su regularización; y
- IV. Garantizar que se ejecuten obras de urbanización mediante la organización y cooperación.

Artículo 10. La regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar, con la participación ciudadana, la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que requiera el asentamiento humano correspondiente.

Artículo 11. Se respetarán las áreas consideradas como reservas de conservación, protección ecológica y preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico; asimismo, las zonas de protección a cauces y cuerpos acuíferos. La invasión de estas zonas se considerará un delito que se sancionará de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 12. Las reservas ecológicas podrán ser de conservación y preservación, restrictivas o de aprovechamiento productivo y no podrán subdividirse, lotificarse o fraccionarse.

Artículo 13. El Municipio, en coordinación con los gobiernos estatal y federal llevará a cabo acciones en materia de reservas, con el fin de:

- I. Considerar reservas territoriales;



- II. Asegurar el ordenamiento de la expansión física de los asentamientos humanos, mediante la disponibilidad del suelo para los diferentes usos y destinos que se requieran;
- III. Controlar la ocupación, el uso y el aprovechamiento de las reservas;
- IV. Elaborar los inventarios y conocer la disponibilidad de predios por tipo de reserva; y
- V. Presupuestar los recursos necesarios para la constitución, habilitación y desarrollo de las reservas.

Artículo 14. La autoridad municipal promoverá acciones para la constitución de reservas territoriales y el crecimiento habitacional del municipio, otorgando prioridad a las inversiones provenientes de diferentes medios, con el objeto de:

- I. Apoyar a la iniciativa privada para la obtención del territorio apto con densidades para sectores sociales de menores ingresos;
- II. Abatir la ocupación irregular de áreas y predios; y
- III. Asegurar la oferta necesaria de suelo para establecer programas de vivienda, de infraestructura y de equipamiento evitando la especulación inmobiliaria.

CAPÍTULO IV

DESARROLLO URBANO

Artículo 15. Es característico de la vía pública el servir para ventilación, iluminación y soleamiento de los edificios, para dar acceso a los predios colindantes o para alojar instalaciones de una obra o de un servicio público. Mientras no se modifique su destino de uso público, tendrá carácter de inalienables, inembargables, intransmisibles e imprescriptibles.

El espacio de la vía pública está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero y corresponde a la autoridad municipal, a través de las dependencias correspondientes, autorizar el



uso para tránsito, iluminación, ventilación, accesos, así como la conservación y promoción de los elementos naturales forestales.

Artículo 16. Todo terreno que, en los planos oficiales, archivos municipales, estatales o federales aparezca como vía pública se presumirá, por ese solo hecho, salvo las servidumbres o accesos a propiedad privada o regímenes condominales.

Artículo 17. Corresponde a la autoridad municipal, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en coordinación con la Dirección de Obras y Servicios Públicos, dictar las medidas para remover los obstáculos para el goce de los espacios públicos. La remoción de dichos impedimentos será de orden público.

Artículo 18. Las vías públicas tendrán las especificaciones que fijen, la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los reglamentos de la materia.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para que las vialidades proyectadas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, así como las normas y reglamentos relacionados con la planeación urbana de los centros de población deberá promover convenios entre autoridades, propietarios, sectores públicos y privados, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública, en los términos de la ley de la materia y las demás que se consideren necesarias para la eficiencia de la acción de mejoramiento.

La construcción de las vialidades proyectadas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, así como las normas y reglamentos relacionados con la planeación urbana de los centros de población y fraccionamientos como locales y colectoras, sus bases y sub-bases de acuerdo al estudio de mecánica de suelos efectuado, pero invariablemente de empedrado ahogado en mortero cemento – arena proporción 1:3, o bien decida otra cosa la autoridad.



Artículo 19. Cuando para la ejecución de una obra se necesite ocupar y usar la vía pública, se requerirá de licencia o autorización por escrito de la Dirección de Obras y Servicios Públicos, para lo cual se observarán las siguientes disposiciones:

- I. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra deberán hacerlo en los horarios que fije la autoridad municipal;
- II. Los materiales destinados a la ejecución de obras permanecerán en la vía pública sólo el tiempo autorizado, inmediatamente después de vencido el término serán retirados. De no hacerlo el propietario o responsable de la obra podrá hacerlo la autoridad municipal a costas del propietario de la construcción;
- III. Los escombros, excavaciones y cualquier obstáculo para el tránsito en la vía pública, originado por la ejecución de obras, deberán de ser señalados, por los propietarios o encargados de las obras durante el periodo autorizado, con banderas o letreros en el día y con señales luminosas visibles en la noche;
- IV. Los cortes de aceras y guarniciones para el acceso de vehículos a los predios sólo podrán ejecutarse previa autorización de la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales. La realización de estas obras no deberá entorpecer, ni molestar la circulación peatonal;
- V. La autoridad municipal dictará las medidas necesarias para obtener, mantener o recuperar la posición o libre disposición de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público, así como para remover los obstáculos, escalones, impedimentos y estorbos para el uso o destino de dichas vías o bienes; y
- VI. Quienes estorben el aprovechamiento de la vía o de algún bien público, además de las responsabilidades en que incurran, serán sujetos de procedimiento sancionatorio que puede llegar hasta la pérdida de las obras que hubiesen ejecutado las que serán destruidas por la autoridad municipal a costa de aquéllos.

Artículo 20. Queda prohibida la ocupación de la vía pública sin el previo permiso de la autoridad municipal, la cual fijará horarios para el estacionamiento de



vehículos para carga y descarga de materiales en coordinación con la Dirección de Tránsito Municipal.

La colocación de material en la vía pública podrá ser autorizada por la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales, siempre y cuando el término no exceda de 72 horas y su utilización sea inmediata para la obra. En caso de ser autorizada, los materiales deberán permitir el libre tránsito vehicular y peatonal.

Artículo 21. Queda prohibido el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II. Para instalar comercios semifijos; y
- III. Para otros fines contrarios al interés público.

Artículo 22. Queda prohibido ocupar la vía pública con obras o instalaciones, así como cancelar las áreas verdes que en banquetas y camellones son parte de la misma y como tal, patrimonio municipal, por lo que se estará obligado a restituirlas a quien resulte responsable de su cancelación.

Artículo 23. Las instalaciones subterráneas en la vía pública para telefonía, alumbrado, semáforos, electricidad, conducción de gas y otras semejantes, se instalarán a lo largo de aceras o camellones sin que interfieran entre sí y de conformidad a los trazos y niveles determinados por la dependencia municipal correspondiente y deberán quedar alojadas en una franja de cincuenta centímetros de ancho, a partir del borde interior de la guarnición. Por lo que se refiere a la red de agua potable y alcantarillado, excepcionalmente se colocará debajo de las aceras o camellones, por regla general éstas serán colocadas bajo los arroyos de tránsito.

Artículo 24. Toda licencia para instalaciones subterráneas en la vía pública, cuando proceda, será expedida por la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales y la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología con el visto bueno de las Direcciones afines correspondientes según la licencia de que se trate. Se entenderá



condicionada, aunque no se exprese, a la obligación de cualquier persona física o moral, institución pública o privada, de remover y/o restituir las instalaciones que ocupen las vías públicas u otros bienes municipales de uso común, sin costo alguno para el Municipio.

Artículo 25. Es facultad de la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales previa notificación a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, otorgar las licencias para la colocación de cualquier elemento provisional o permanente en las vías públicas, así como dictaminar sobre el lugar de la colocación y el tipo de material a colocar lo que deberá de estar sujeto a las normas de este reglamento.

Artículo 26. Todo elemento provisional que se instale en la vía pública se autorizará solo cuando exista razón justificada y su permanencia no podrá exceder el término de 15 días.

Las instituciones de servicio público podrán colocar postes provisionales sin previo permiso hasta por cinco días hábiles, quedando obligadas a obtener el permiso correspondiente si el tiempo excede de dicho termino.

Artículo 27. Cuando se modifiquen las banquetas o se efectúe alguna otra obra sobre la vía pública, que exija el cambio de lugar de cualquier elemento, dicho cambio será obligatorio para los propietarios de los mismos sin que esto pueda exigirse por más de una vez cada tres años. Sí hubiere necesidad de algún nuevo cambio durante el periodo de tres años, los gastos serán absorbidos por la autoridad municipal.

Artículo 28. Cuando por razones de seguridad sea necesaria la reposición o el cambio de lugar de uno o más elementos de la vía pública, los propietarios están obligados a ejecutar el cambio o retiro y, en su caso, la sustitución. Para ello se notificará al propietario del elemento, fijando el plazo dentro del cual deberá hacer el cambio o retiro.



Artículo 29. Es responsabilidad de los propietarios o posesionarios la conservación de los elementos colocados en la vía pública frente a sus predios. De los daños o perjuicios causados a dichos elementos serán responsables ante la autoridad municipal.

Artículo 30. Los propietarios de los elementos tienen la obligación de reparar los pavimentos que se deterioren con motivo de la colocación o remoción de dichos elementos, así como retirar el escombros y material sobrante, dentro de los plazos que se le hayan autorizado.

Artículo 31. Es obligación de todo permisionario reportar a la autoridad municipal, el número de elementos ubicados en la vía pública que tenga establecidos en el municipio lo que deberá de hacer acompañado de un plano de localización de los mismos, mismo que deberá actualizar cada seis meses.

Artículo 32. *DEROGADO P. O. 17 DE JUNIO DE 2021.*

Artículo 33. Antes de someter a la consideración del Ayuntamiento alguna propuesta para la denominación de un bien municipal se requiere:

- I. Que se formule la propuesta a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología o por un mínimo de veinte habitantes, debidamente identificados y de domicilios distintos de la zona del municipio en donde impactará la propuesta;
- II. Que a la propuesta se acompañe el estudio y los datos biográficos correspondientes;
- III. Que, elaborado y aprobado el dictamen por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se publique en los Estrados del Palacio Municipal, se notifique del mismo a las instancias oficiales correspondientes y se le dé amplia difusión en los medios de comunicación.

Artículo 34. *DEROGADO P. O. 17 DE JUNIO DE 2021.*

Artículo 35. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología tendrá las siguientes atribuciones:



- I. Proponer al Ayuntamiento la denominación de los bienes del municipio;
- II. Revisar la nomenclatura del municipio;
- III. Proponer al Ayuntamiento la corrección de la nomenclatura, cuando hubiere duplicidad o denominación inadecuada, y
- IV. Aplicar el presente reglamento en lo que le concierne y las disposiciones que dicte el Ayuntamiento en su materia.

Artículo 36. *DEROGADO P. O. 17 DE JUNIO DE 2021.*

Artículo 37. *DEROGADO P. O. 17 DE JUNIO DE 2021.*

Artículo 38. *DEROGADO P. O. 17 DE JUNIO DE 2021.*

Artículo 39. *DEROGADO P. O. 17 DE JUNIO DE 2021.*

Artículo 40. *DEROGADO P. O. 17 DE JUNIO DE 2021.*

Artículo 41. *DEROGADO P. O. 17 DE JUNIO DE 2021.*

Artículo 42. *DEROGADO P. O. 17 DE JUNIO DE 2021.*

Artículo 43. *DEROGADO P. O. 17 DE JUNIO DE 2021.*

Artículo 44. La ejecución de toda obra nueva, la modificación o la ampliación de una ya existente, requiere para que se expida la licencia respectiva, la presentación de la constancia de alineamiento oficial.

Artículo 45. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, señalará las áreas que deben dejarse libres de construcción en los predios, las que se entenderán como servidumbre o restricción, fijando la línea límite de construcción, la cual se respetara en todos los niveles, incluyendo el subsuelo.

Artículo 46. Cuando por causas de un plan parcial de desarrollo urbano aprobado, quede una construcción fuera del alineamiento oficial, no se autorizarán obras que modifiquen la parte de dicha construcción, con excepción de aquellas que, a juicio de la autoridad municipal, sean necesarias para la seguridad de la construcción.



Artículo 47. Se negará la expedición de constancias de alineamientos y números oficiales a predios situados frente a vías públicas, si no se ajustan a la planificación oficial o no satisfacen las condiciones reglamentarias.

Artículo 48. Un alineamiento oficial podrá ser modificado o anulado como consecuencia de nuevos proyectos aprobados por los organismos competentes sobre la planificación urbana del municipio.

Artículo 49. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología conservará en el expediente de cada predio, copia del alineamiento respectivo, debiendo enviar otra a la Unidad de Catastro.

CAPÍTULO V GENERALIDADES

Artículo 50. Las disposiciones de este capítulo deberán ser observadas obligatoriamente en toda clase de obras, construcciones e instalaciones.

Artículo 51. En materia de construcción, el Ayuntamiento tendrá los objetivos siguientes:

- I. Regular la ejecución de las obras para propiciar estabilidad, seguridad e higiene en las mismas; y
- II. Cuidar el entorno de las obras para generar un crecimiento urbano armónico y ordenado.

Artículo 52. Previo dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, la autoridad municipal a través de la instancia correspondiente podrá expedir permisos o concesiones temporales para dar a la vía pública, a los bienes de uso común o de servicio público, un uso distinto al que por naturaleza corresponda. Dichos permisos serán revocables y no serán procedentes cuando perjudiquen el libre, seguro y



expedito tránsito, el acceso de los predios colindantes, a los servicios públicos establecidos u ocasionen un perjuicio en general.

Los permisos o concesiones se otorgarán previa recepción, a los interesados, de los planos, presupuestos y memorias descriptivas.

Artículo 53. En la ejecución de obras se tomarán las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o a los bienes.

Artículo 54. Los propietarios de las obras, cuya construcción sea suspendida por más de treinta días, delimitarán sus predios con la vía pública, por medio de una barda, cuando falte el muro de fachada y clausurando los vanos que existan cuando el muro de la fachada esté construido.

Artículo 55. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, situados a una altura menor de dos metros sesenta centímetros sobre el nivel de banqueta podrán sobresalir del alineamiento hasta diez centímetros. Estos mismos elementos situados a una altura mayor de dos metros sesenta centímetros, podrán sobresalir del alineamiento hasta veinte centímetros.

Artículo 56. Los balcones abiertos situados a una altura mayor de dos metros sesenta centímetros podrán sobresalir del alineamiento hasta un metro, pero al igual que los elementos arquitectónicos deberán quedar a una distancia mínima de un metro de alejamiento de los linderos del predio contiguo y a dos metros de las líneas de conducción.

Artículo 57. Cuando la acera tenga una anchura menor de un metro cincuenta centímetros, la autoridad municipal fijará las dimensiones de los balcones y los niveles en que se puedan permitir. Las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento el ancho de la acera disminuido en un metro.

Artículo 58. Los techos, balcones, voladizos y en general cualquier saliente, deberán drenarse de manera que eviten absolutamente la caída y escurrimiento de agua sobre la acera.



Artículo 59. Queda prohibido usar la vía pública, para aumentar el área disponible de un predio o de una construcción tanto en forma aérea como subterránea.

Artículo 60. Las cortinas de sol serán enrolladas o plegadizas. Cuando estén desplegadas se sujetarán a los lineamientos prescritos en el artículo 57 de este reglamento.

Artículo 61. Los toldos frente a la entrada de edificios se colocarán sobre estructuras desmontables. Podrán sobresalir de la fachada lo mismo que los balcones, marquesinas, cortinas de sol. Los permisionarios están obligados a conservarlos en buen estado.

Artículo 62. Las licencias que se expidan para la instalación de los elementos señalados en los artículos 60 y 61 de este reglamento, serán revocables cuando dejen de ajustarse a los términos de su expedición.

Artículo 63. Los edificios que tengan pórticos o portales hacia la vía pública no podrán ser demolidos, modificados o alterados. En caso de que se hiciera necesaria la reparación de algún edificio con estas características, deberán presentarse una solicitud ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología con los planos y diseños arquitectónicos, estructurales y de instalaciones para su aprobación.

Artículo 64. Se prohíbe el uso de alambres o cables para retener postes que bajan de éstos a la banqueta y que entorpezcan el libre tránsito de peatones u ocasionen molestias o peligros.

Artículo 65. Quien utilice la vía pública u otros bienes de uso común o de servicio público, para instalaciones, obras o servicios, sin permiso de la autoridad municipal, estará obligado a removerlas, haciéndose acreedor a las sanciones y responsabilidades en que incurra.

Artículo 66. Cuando en la vía pública al propietario o legítimo poseedor de un inmueble, sin consentimiento de la autoridad municipal, se le coloque un poste o



una instalación que obstruya su acceso, el propietario del poste o instalación podrá removerlo.

Si el acceso se hace estando colocados el poste o las instalaciones, deberán cambiarse de lugar por el propietario de ellos, con cargo del propietario o legítimo poseedor del inmueble.

Artículo 67. Los propietarios de los postes o instalaciones estarán obligados a conservarlos en buenas condiciones. Por razones de seguridad la autoridad municipal podrá ordenar cambiarlos o suprimirlos lo que deberán de hacer los propietarios bajo su costo. De no hacerlo dentro del plazo que se les fije, la autoridad lo hará por su cuenta imponiéndoles la multa respectiva.

Artículo 68. Instalaciones Provisionales.

La autoridad municipal permitirá la colocación de instalaciones provisionales, cuando haya necesidad de las mismas y fijará el plazo para su retiro.

ARTICULO 68 Bis. Instalaciones permanentes

La Dirección de Obras y Servicios Públicos podrá otorgar la licencia de construcción y en su caso, supervisara las instalaciones subterráneas en la vía pública a través de un director responsable de obra, tales como las correspondientes a teléfonos, alumbrado, semáforos, conducción eléctrica, gas y otras semejantes, las cuales deberán alojarse a lo largo de aceras o camellones y en forma tal que no interfieran entre sí.

En lo referente a las redes de agua potable y alcantarillado, solo por excepción, se autorizará su colocación debajo de las aceras o camellones, debiendo por regla general colocarse bajo los arroyos de tránsito.

La Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales, previo análisis podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de la zona descrita en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requieran.



La Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales fijará en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones.

Artículo 69. La colocación de postes dentro de la acera se hará a una distancia mínima de 15 centímetros entre el bordo, la guarnición y el punto más próximo del poste. En las vías públicas en que no haya acera se solicitarán que la Dirección de Obras y Servicios Públicos del Municipio determine su ubicación. Los postes o instalaciones deberán ser marcados con el signo y el color que apruebe la Dirección de Obras y Servicios Públicos del Municipio.

Artículo 70. La Dirección de Obras y Servicios Públicos señalará las áreas en donde deben desaparecer determinadas clases de postes o instalaciones lo que notificará a los propietarios, para que en un término de diez días expongan lo que a sus intereses convenga.

Si dentro del término de diez días, los notificados no presentan objeción alguna o si éstas resultasen infundadas o improcedentes, la autoridad municipal a través de la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales ordenará la supresión de los postes o instalaciones lo que deberá de realizarse en un plazo no mayor de treinta días.

Si no se da cumplimiento a lo señalado dentro del término autorizado, la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales suprimirá los postes o elementos, a costa del propietario y aplicando la multa en términos del presente reglamento.

En caso de que las objeciones resultasen fundadas y procedentes, la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales razonará la determinación y suspenderá el señalamiento.

Artículo 71. Para efectos de zonificación la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, determinará los géneros de los edificios, los lugares donde deban ubicarse y los usos a que deben destinarse.



Artículo 72. Para aprobar o rechazar los proyectos arquitectónicos que se presenten será la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales la facultada la que actuará en términos del presente reglamento.

Artículo 73. Las autorizaciones provisionales de construcción se otorgarán por la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales, previo pago de los derechos respectivos conforme lo establece la Ley de Ingresos para el Municipio. El tiempo límite de dichas autorizaciones será de un año, y tendrán carácter de revocables.

Artículo 74. Los edificios que tengan pasajes pueden ser modificados a solicitud del propietario, previa autorización de la Dirección de Obras y Servicios Públicos ante la que se presentarán el o los proyectos de modificación, así como la motivación que la origine.

Artículo 75. Los pasillos de los pasajes no podrán utilizarse para ejercer el comercio, debiendo limitar su uso para la circulación peatonal.

Artículo 76. Los materiales de construcción para baños y sanitarios públicos serán; pisos impermeables, pisos antiderrapantes, recubrimientos de muros, techos impermeables, todo ello de fácil aseo.

No se permitirá el empleo de materiales combustibles, en la construcción definitiva de edificaciones para uso público, tales como cines, teatros, centro de reunión, mercados, espectáculos deportivos, templos, escuelas, bodegas y demás similares.

Artículo 77. Los proyectos de construcción deberán incluir medidas de seguridad contra incendio y serán, las Direcciones de Protección Civil y Bomberos, las de Desarrollo Urbano y Ecología y la de Obras y Servicios Públicos Municipales, en el ámbito de sus competencias, las que dictarán las medidas a las que se sujetarán las construcciones para las cuales se solicite licencia.

Para casos de incendio, las salas de espectáculos y los centros de reunión pública tendrán instalaciones hidráulicas independientes; la tubería de conducción será de un diámetro de interior mínimo de 7.5 centímetros con presión necesaria para que



el chorro de agua alcance el punto más alto del edificio, contarán además con depósitos de agua conectados a las instalaciones contra incendios, estos deberán de tener una capacidad de cinco litros por espectador.

Deberá de instalarse sistema hidroneumático para que funcione con la planta de emergencia, por medio de una conexión independiente y blindada.

Se colocarán dos mangueras en cada piso de la construcción, una a cada lado, lo mismo se hará en el proscenio y estarán conectadas a la instalación contra incendio. Los escenarios, pistas de baile, vestíbulos, guardarropas, bodegas, talleres, cuartos de máquinas, casetas de proyección y demás locales estarán aislados entre sí y de la sala mediante muros, techos, pisos, telones y puertas todo ello de material incombustible.

Las puertas tendrán dispositivos que las mantengan cerradas, de manera que en caso de siniestro puedan abrirse fácilmente hacia afuera.

Artículo 78. Para el resguardo de los vehículos, las edificaciones deberán prever una superficie para cochera o estacionamiento la que deberá de reunir las condiciones siguientes:

- I. Estará ubicada en las mismas edificaciones;
- II. Solo se autorizará en lugar distinto al del edificio o construcción de que se trate cuando la autoridad lo estime conveniente previa solicitud escrita de los interesados; y
- III. Se respetarán las siguientes normas

a)	Oficinas Particulares y gubernamentales.	1 por cada 50 metros de área total rentable.
b)	Comercio.	1 por cada 50 metros de área total rentable.



REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT.

Municipio de Bahía de Banderas
Secretaría General del Ayuntamiento

c)	Venta de materiales de construcción.	1 por cada 200 metros cuadrados.
d)	Industrias y bodegas.	1 por cada 250 metros cuadrados.
e)	Hospitales, Clínicas, Consultorios, Laboratorios.	1 por cada cuarto o 1 por cada 4 camas.
f)	Planteles escolares.	1 por cada aula o por cada 8 metros cuadrados.
g)	Internados, Seminarios, Orfanatorios.	1.5 por cada aula.
h)	Cabaretes, Cantinas, Restaurantes, Cafeterías, Salones de Fiesta y Centros de Reunión.	1 por cada aforo de cinco personas.
i)	Cines, Teatros, Auditorios, Salas y Cines de Arte.	1 por cada cupo de 8 personas.
j)	Carpas para espectáculos de circo, teatro o similares.	1 por cada aforo de 16 personas.
k)	Edificios destinados Templos.	1 por cada cupo de 50 personas.
l)	Estadios, Plazas de toros y lugares de espectáculos deportivos.	1 por cada aforo de 20 personas.
m)	Frontones de espectáculos.	1 por cada cupo de 10 personas.
n)	Locales para la enseñanza y práctica de gimnasia, danza, baile, judo, karate, natación o similares.	1 por cada 50 metros cuadrados.
o)	Squashes o frontones.	2 por cada cancha.
p)	Canchas Deportivas.	1.5 por cada 150 metros cuadrados.
q)	Boliche.	1.5 por cada mesa de juego.
r)	Billares.	1 por cada mesa de juego.
s)	Salones de fiestas infantiles.	1 por cada 50 metros cuadrados de área de fiestas.



t)	Baños Públicos.	1 por cada 75 metros cuadrados del área construida.
u)	Talleres mecánicos o estaciones de servicios de lubricación.	1 por cada 50 metros cuadrados de área de taller.
v)	Estación de lavado para vehículos.	5 por cada equipo de lavado.
w)	Campos para casas rodantes.	1 unidad por cada 85 metros cuadrados o el 25% de espacios menores. La superficie no incluye circulaciones y servicios generales.
x)	Velatorios y agencias de inhumación.	15 por cada capilla.
y)	Panteones, criptas y osarios	1 por cada 200 espacios.

- IV.** Las edificaciones no comprendidas en esta disposición se sujetarán a lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal y Plan Parcial de Desarrollo respectivo.
- V.** Los estacionamientos públicos deberán de tener carriles separados, para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de 2.50 metros cada uno.
- VI.** Los estacionamientos tendrán áreas de espera techadas para la recepción y entrega de vehículos, ubicadas a cada lado de los carriles, las que deberán tener una longitud mínima de 6 metros y una anchura no menor de 1.20 metros, el área de espera tendrá el piso terminado con una pendiente máxima del 1 % hacia el lado de la acera, y elevado 15 centímetros sobre el de la superficie de circulación de vehículos;
- Estos requerimientos variarán de acuerdo con la frecuencia de llegada de vehículos, con la ubicación del inmueble y con las condiciones particulares de su funcionamiento, por lo que se ajustarán a lo que establezca para cada caso la autoridad municipal.



- VII.** Los estacionamientos deberán tener una caseta de control anexa al área de espera para el público, situada a una distancia no menor de 4.50 metros de alineamiento y con superficie mínima de 2.00 metros cuadrados.
- VIII.** Las construcciones para estacionamientos tendrán una altura libre mínima de 2.40 metros.
- IX.** La dimensión mínima de los cajones de estacionamiento será de 2.50 metros por 5.00 metros para casas-habitación y de 2.50 metros por 5.00 metros para comercios.
- En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, podrá permitirse que los cajones se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.
- Los estacionamientos deberán contar con topes de 15 centímetros de peralte en todos los cajones colindantes con muros, colocados a 1.20 metros de éstos, todos los estacionamientos deberán contar con topes para las llantas, debiendo tener estos 15 cm. de altura, y colocados tanto para cuando el vehículo se estacione de frente como de reversa. Cuando el estacionamiento es de frente el tope se ubicará a 80 cm. Del límite del cajón y cuando es en reversa a 1.20 m.
- X.** En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles.
- Las columnas y muros que limiten pasillos de circulación de vehículos deberán tener una banqueta de 15 centímetros de altura y 30 centímetros de anchura, con los ángulos redondeados.
- XI.** La circulación para vehículos en estacionamientos públicos deberá estar separada de la de los peatones.
- XII.** Las rampas tendrán una pendiente máxima de 15%, anchura mínima de circulación de rectas de 2.50 metros y en curvas de 3.50 metros. El radio mínimo en curvas, medido al eje de la rampa, será de 7.50 metros y estarán



delimitadas por una guarnición, con altura de 0.15 metros, y una banquetta de protección, con anchura mínima de 0.30 metros en rectas y de 0.50 metros en curvas. En este último caso deberá existir también un pretil de 0.60 metros de altura.

XIII. Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos estarán separadas entre sí; las destinadas a los vehículos deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos.

XIV. Los estacionamientos públicos deberán de tener ventilación natural por medio de vanos con superficie mínima de un décimo de la superficie de la planta correspondiente, o ventilación artificial adecuada para evitar la acumulación de gases tóxicos, principalmente en las áreas de espera de vehículos.

XV. Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público y sus instalaciones estarán separadas para hombres y mujeres.

Los espacios para estacionamiento de casas rodantes deberán tener por cada 25 lugares de estacionamiento, un baño para hombres y otro para mujeres, dotados con regadera de agua fría y caliente, excusado, lavabo y mingitorio en el de hombres.

XVI. Los accesos vehiculares en propiedad particular resolverán la rampa dentro del predio, autorizándose un ancho máximo de 30 centímetros de rampa sobre la banquetta en la vía pública.

Artículo 79. Se consideran piezas habitables, los locales que por su ubicación y dimensiones se destinen a salas, despachos, comedores, dormitorios; y no habitables las destinadas a cocheras, cocinas, cuartos de baño, excusados, lavaderos, cuartos de planchar y pasillos.

En los planos deberá indicarse el destino de cada local, congruente con su ubicación, funcionamiento y dimensiones.



Artículo 80. Las piezas habitables tendrán por lo menos una superficie útil de 8.12 metros cuadrados y la dimensión de uno de los lados será como mínimo de 2.80 metros libres.

La altura libre de piso a techo deberá ser mínimo de 2.60 metros, sin instalaciones de ventilación mecánica.

Artículo 81. Podrá otorgarse licencia de autoconstrucción para un inmueble de uso habitacional que cuente cuando menos con una pieza y sus servicios completos de cocina y baño, cuya superficie no exceda de 45 metros cuadrados.

En las construcciones de viviendas de interés social, la autoridad establecerá a través de los colegios de profesionales, un servicio social para auxiliar en estas obras a las personas de escasos recursos económicos que lo soliciten. Este servicio social consistirá en la aportación de planos arquitectónicos firmados y sellados por el colegio, supervisión técnica durante la construcción, siempre que reúnan las siguientes características:

1. Edificación en un predio baldío solo una vivienda unifamiliar.
2. Deberá contar con los servicios sanitarios indispensables.
3. Estar planeado construir máximo dos niveles.
4. Construir en una superficie de terreno de hasta 200 m²
5. Como máximo 70 m² de construcción
6. Que la obra alcance como máximo una altura de 6 m
7. Que no tenga claros mayores de 4 m.

Artículo 82. Los edificios deberán tener espacios para lograr una buena ventilación e iluminación.

A partir del nivel en que se desplantan los pisos de un edificio destinado a habitación, deberán quedar libres las superficies destinadas a patios que sirvan para iluminar y ventilar sin que dichas superficies sean cubiertas con volados, corredores, pasillos o escaleras.



Artículo 83. Los patios que sirven para dar iluminación y ventilación a piezas habitables tendrán las dimensiones mínimas en relación con un tercio de la altura de los muros que los limiten:

Altura Hasta	Dimensión Mínima
4.00 metros	2.50 metros por lado
8.00 metros	3.25 metros por lado
12 metros	4.00 metros por lado

En casos de alturas mayores, la dimensión mínima del patio debe ser un tercio de la altura total del paramento de los muros, para iluminar y ventilar las piezas no habitables:

Altura Hasta	Dimensión Mínima
4.00 metros	2.00 metros por lado
8.00 metros	3.25 metros por lado
12.00 metros	2.50 metros por lado

En el caso de alturas mayores, la dimensión máxima del patio deberá ser un quinto de la altura del paramento de los muros. Para efectos de las dimensiones que para patios señala el presente reglamento, se considerará la parte a cielo abierto libre de la prolongación a pleno de las construcciones.

Queda prohibido dar luz y ventilación a las habitaciones abriendo ventanas o estableciendo dispositivos con el mismo fin hacia los predios colindantes.

Cuando los patios sirvan para dar acceso a visitantes, queda prohibido su uso para instalar cualquier objeto que los obstruya.

Los edificios para los servicios educativos contarán con espacio para el esparcimiento físico, con una superficie mínima equivalente a 3 metros cuadrados por alumno, superficie que deberá de estar pavimentada. Se exceptúa de esta obligación a las escuelas especializadas.



Artículo 84. La iluminación y ventilación de los edificios se regirá por lo siguiente:

- I. En edificios para vivienda u oficinas, todas las piezas habitables deberán tener ventilación e iluminación por medio de vanos que darán directamente a patios o a la vía pública. La superficie total de las ventanas libres de toda construcción será por lo menos de un quinto de la superficie del piso de cada pieza y la superficie libre para ventilación deberá ser cuando menos de dos tercios de la superficie de la ventana;
- II. En edificios para hoteles podrá permitirse la ventilación de sus baños por medio de ductos con extracción mecánica. Las dimensiones mínimas de éstos serán de 90 por 90 centímetros para cada baño. Esta sección será permisible hasta una altura de cuatro pisos.
La sección de los ductos aumentará medio módulo por cada baño en un mismo piso, para cada cuatro pisos de altura o fracción hasta a una altura máxima de 30 metros;
- III. En edificios educativos, las aulas deberán estar iluminadas y ventiladas por medio de ventanas a la vía pública o a los patios, las ventanas deberán abarcar por lo menos la longitud de uno de los muros más largos. La superficie libre total de ventanas tendrá un mínimo de un quinto de la superficie del aula, y la superficie libre para ventilación deberá ser por lo menos de dos tercios de la superficie de la ventana;
- IV. Los centros de reunión, salas y edificios para espectáculos deberán de ventilarse adecuadamente. Cuando se ventilen por medios mecánicos, la temperatura del aire tratado estará comprendida entre los 23 y 27 grados centígrados; su humedad relativa entre los 60 y 80 y la concentración de bióxido de carbono no será mayor de 500 partes por millón;
- V. La ventilación de los templos podrá ser natural o artificial. Cuando sea natural, la superficie de ventilación deberá ser por lo menos la décima parte de la superficie de la sala, y cuando sea artificial, deberá ser la adecuada, en cuanto a temperatura, grado de humedad y concentración de bióxido de carbono;



- VI. La ventilación en los edificios para baños públicos deberá ser la suficiente para evitar una concentración inconveniente de bióxido de carbono y podrá lograrse en forma natural o por medios mecánicos;
- VII. La iluminación para baños públicos podrá ser natural, las ventanas tendrán una superficie mínima igual a un octavo de la superficie del piso del local, y cuando sea artificial, se proporcionará por medio de instalaciones eléctricas adecuadas para resistir la humedad;
- VIII. Los estacionamientos deberán tener ventilación natural por medio de vanos, con superficie mínima de un décimo de la superficie de la planta correspondiente; también puede ventilarse por medios mecánicos; y
- IX. Las salas de reunión deberán tener un volumen de aire, mínimo de 3 metros cuadrados por persona.

Artículo 85. Las cocinas y baños deberán tener directamente luz y ventilación por medio de vanos que den a la vía pública o a los patios. La superficie de los vanos será cuando menos de un octavo del área de la pieza, con dispositivos que permitan la ventilación en toda la superficie.

Artículo 86. En los edificios para habitación deberán preverse medios de iluminación artificial que den, cuando menos, las cantidades de iluminación que se fijan a continuación:

- I. Luces de emergencia a salas de espectáculos, centros de reunión y espectáculos deportivos: 10 luxes;
- II. En salas de espectáculos, centros de reunión, salas de encamados en hospitales y en zonas de cajones para estacionamiento: 60 luxes;
- III. En circulaciones generales y servicios de todo género de edificios: 100 luxes;
- IV. En las salas de espera, cocinas, comedores en general y área de bombas y gasolineras: 200 luxes;
- V. En vestíbulos de edificios para comercios y accesos a estacionamientos: 150 luxes; y



VI. En oficinas, salones de clases y consultorios, salones de dibujo y salas de costura: 300 luxes.

Artículo 87. Todo vano que sirva de acceso o de salida deberá sujetarse a las disposiciones siguientes:

- I.** En edificios para oficinas o viviendas, las puertas a la calle tendrán dimensiones mínimas de 90 centímetros de ancho y 2.10 metros de alto;
- II.** En edificios escolares, cada aula tendrá una puerta de 1 metro de ancho por lo menos; y
- III.** En salas de espectáculos, centros de reunión, hospitales, sanatorios, hoteles, casas de huéspedes, edificios para espectáculos deportivos, templos, centros comerciales o supermercados se deberá tener accesos y salidas directas a la vía pública; la anchura de las puertas deberá permitir el desalojo del local en un máximo de tres minutos, considerando que cada persona puede pasar por un espacio de 60 centímetros en un segundo. La anchura siempre será múltiplo de 60 centímetros y la mínima de 1.20 metros; los accesos y salidas se localizarán de preferencia en calles diferentes.

Cuando la capacidad del local sea superior a 40 concurrentes o cuando el área de ventanas de locales y centros comerciales sea superior a mil metros cuadrados, deberá contar por lo menos con una salida de emergencia, que se comunicará directamente a la calle o a pasajes independientes cuyo ancho no será menor de 1.80 metros; la anchura de estos pasajes deberá ser tal, que permita el desalojo de la sala en tres minutos.

Todas las puertas que conduzcan al exterior tendrán letreros con la palabra Salida, flechas luminosas que indiquen la dirección de la salida; las letras tendrán una altura mínima de 15 centímetros y estarán permanentemente iluminadas, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.



Las hojas de las puertas deberán abrirse hacia el exterior y estar colocadas de manera que al abrirse no obstruyan algún pasillo, escalera o descanso y tendrán los dispositivos necesarios que permitan su apertura con un simple empuje de las personas que salgan; ninguna puerta se abrirá directamente sobre un tramo de escalera, sino a un descanso mínimo de 1.20 metros.

Las puertas que comuniquen al interior del local con el vestíbulo deberán ser cuando menos dos, con un ancho de 1.20 metros cada una, para locales con cupo que no exceda de 700 personas; si el cupo es mayor, el número de puertas se calculará de acuerdo con lo establecido en el párrafo segundo de esta misma fracción.

Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, casetas de proyección y cuartos de máquinas deberán tener salidas de servicio independiente de las de salas.

Queda estrictamente prohibido que, en los lugares destinados a permanencia o tránsito del público, haya puertas simuladas o espejos que hagan aparecer el local con mayor amplitud.

Artículo 88. En inmuebles para uso habitacional, público, privado, comercial y en la vía pública, será obligatorio construir rampas de acceso o elevadores, para uso de personas con capacidades diferentes. Las dimensiones estarán sujetas a la normatividad de la legislación en la materia.

Artículo 89. En todo tipo de edificios deberá preverse un área de dispersión, cuya proporción se calculará de la siguiente manera:

- I. En la planta baja de los hoteles, oficinas y escuelas, un área mínima en vestíbulos, patios, plazas o pasillos del uno por ciento de la suma total de las áreas construidas;



- II. En las salas de espectáculos, centros de reunión y similares, el área mínima será de 25 centímetros cuadrados por concurrente, debiendo quedar adyacente a la vía pública por lo menos la cuarta parte de dicha área pudiéndose destinar hasta tres cuartas partes correspondientes a vestíbulos interiores; además, cada clase de localidad deberá tener un espacio para el descanso de los espectadores en los intermedios, que se calculará a razón de 15 decímetros cuadrados por concurrente. Para los efectos de esta fracción se supondrá un concurrente por cada medio metro cuadrado de superficie de sal;
- III. En los centros comerciales o supermercados se deberá contar con un área de dispersión hacia la vía pública; éstas deberán ser cuando menos del 10 por ciento de la superficie destinada a la exhibición y venta de mercancías, cuando dicha superficie sea menor de 500 metros cuadrados.

Cuando la superficie de venta sea entre 500 y 1,000 metros cuadrados, el porcentaje para dicha área será el ocho por ciento. Para superficies mayores, el porcentaje se reducirá a juicio de las autoridades, pero la misma nunca será menor de 50 metros cuadrados;

- IV. En edificios de uso mixto serán por lo menos iguales a la suma de las que se requieran para cada fin, salvo que se demuestre que no existe superposición de horarios en su funcionamiento; y
- V. En los edificios industriales, la autoridad municipal fijará las limitaciones propias de cada caso.

Artículo 90. Las circulaciones generales en los diferentes tipos de edificios se normarán de la siguiente manera:

- I. Todas las viviendas de un edificio deberán tener salida a pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras;

El ancho de pasillos o corredores nunca será menor de 1.20 metros; cuando haya barandales, éstos deberán tener cuando menos 85 centímetros de altura;



- II. En edificios escolares, las circulaciones, los corredores o pasillos que comuniquen las aulas deberán estar cubiertas y tendrán un ancho mínimo de 1.80 metros. En caso de anchuras mayores, éstas serán múltiplos de 60 centímetros.

Cuando estas circulaciones estén a una altura mayor de 90 centímetros sobre el nivel del piso de los patios, deberán estar protegidas con un barandal cuya altura mínima será de 85 centímetros y la dimensión de sus vanos será de 15 centímetros en su ancho mínimo.

- III. En edificios para espectáculos deportivos, las gradas tendrán escaleras cada 9 metros, con una anchura mínima de 90 centímetros, huellas mínimas de 27 centímetros y peraltes máximo de 18 centímetros; cada diez filas habrá pasillos paralelos a las gradas, con anchura mínima igual a la suma de las anchuras de las escaleras que desemboquen a ellas entre dos puertas contiguas. Los pasillos exteriores a nivel tendrán un ancho mínimo de 3 metros.
- IV. En las salas de espectáculos, la anchura mínima de los pasillos longitudinales con asientos en ambos lados deberá ser de 1.20 metros, los que tengan asientos en un solo lado serán de 90 centímetros como mínimo. Los pasillos transversales tendrán un ancho mínimo de 1.20 metros.

Los pasillos con desnivel serán de rampas continuas, con una pendiente hasta de 20 por ciento convenientemente iluminados; en los pasillos con escalones, las huellas de éstos tendrán un mínimo de 30 centímetros y peralte máximos de 17 centímetros.

En los muros de los pasillos no se permitirán salientes a una altura menor de tres metros, con relación al piso.



- V. Los accesos a edificios destinados a espectáculos públicos se harán mediante rampas y tendrán la misma anchura que los pasillos exteriores y su pendiente no formará con la horizontal un ángulo mayor de 20 grados.

Los pasillos para circulación deberán estar libres de obstáculos, preferentemente serán rectos y su ancho no será menor de 1.20 metros.

Artículo 91. Los edificios de varios pisos tendrán escaleras que comuniquen a todos los niveles, aunque dispongan de elevador, observándose lo siguiente:

- I. La huella de los escalones tendrá un ancho mínimo de 30 centímetros y sus peraltes un máximo de 18 centímetros y la proporción de éstos podrá variar en todos los casos que se cumpla con la siguiente expresión:

62 centímetros (2p h) 66 centímetros

En donde:

p = Peralte del escalón en centímetros.

h = Ancho de la huella en centímetros;

- II. Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 metros de altura de ellas.

Las escaleras en viviendas unifamiliares tendrán una anchura mínima de 90 centímetros, excepto las de servicio, que podrán tener una anchura mínima de 60 centímetros. En cualquier otro tipo de edificio, la anchura mínima será de 1.20 metros.

En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una anchura mínima igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio. El ancho de los descansos deberá ser, cuando menos, igual a la anchura reglamentaria de la escalera.



Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficie menor de 100 metros cuadrados. Las escaleras contarán con un máximo de 13 peraltes entre descansos, excepto las compensadas o de caracol. En cada tramo de escaleras, las huellas serán todas iguales; la misma condición deberá cumplir con los peraltes. El acabado de las huellas será antiderrapante y la altura mínima de los barandales, cuando sean necesarios, será de 90 centímetros, medidos a partir de la nariz del escalón y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y escuelas de primera y segunda enseñanza, los barandales que sean calados deberán ser solamente de elementos verticales, con excepción de los pasamanos;

III. Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Tendrán una anchura mínima igual a la suma de las anchuras reglamentarias de las circulaciones a que den servicio.

La pendiente máxima será de diez por ciento.

Los pavimentos serán antiderrapante y la altura mínima de los barandales, cuando se requieran, será de 90 centímetros y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas de primera y segunda enseñanza, los barandales calados deberán ser solamente de elementos verticales, con excepción del pasamano.



- IV.** Las escaleras en cada nivel estarán ventiladas permanentemente a fachadas o a cubos de luz, por medio de vanos cuya superficie no será menor del 10 por ciento de la planta del cubo de la escalera.

Cuando las escaleras se encuentren en cubos cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humo, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que sobresalga del nivel de azotea 1.5 metros como mínimo.

En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior, para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con la azotea por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia fuera, la cual no tendrá cerradura.

La ventilación de cubos se hará por medio de vanos en cada nivel, con persianas fijas inclinadas con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, cuya superficie no será menor del cinco por ciento ni mayor del ocho por ciento de la planta del cubo de la escalera.

- V.** En edificios para habitación, cada escalera podrá dar servicio a 20 viviendas como máximo en cada piso;
- VI.** En edificios para comercio y oficina cada escalera podrá dar servicio hasta 1400 metros cuadrados de planta y sus anchuras variarán de la forma siguiente:
- Hasta 700 metros cuadrados: Anchura 1.50 metros.
- De 701 metros cuadrados a 1,050 metros cuadrados: Anchura 1.80 metros.
- De 1,051 metros cuadrados a 1,400 metros cuadrados: Anchura 2.40 metros.
- Los vanos de los barandales no serán de más de 15 centímetros, en su dimensión mínima;



- VII.** Las escaleras de los edificios para educación se construirán con materiales incombustibles de 1.20 metros de anchura mínima; podrán dar servicio para cuatro aulas por piso y deberán ser aumentados en 60 centímetros por cada dos aulas o fracción; pero en ningún caso podrán tener una anchura mayor de 2.40 metros; sus tramos serán rectos;
- VIII.** En salas de espectáculos, centros de reunión y similares, las escaleras tendrán una anchura mínima igual a la suma de anchuras de las puertas o pasillos a los que den servicio; cada piso deberá tener por lo menos dos escaleras, y
- IX.** En los edificios destinados a mercados y supermercados en donde sean necesarias escaleras para el público, éstas deberán ser cómodas, seguras y funcionales.
- X.** En las zonas de acceso a las escaleras deberá dejarse un espacio libre para el desahogo, que evite la interferencia en los pasillos de circulación

Artículo 92. En edificios públicos, las instalaciones eléctricas deberán sujetarse a las disposiciones legales y reglamentarias de la materia, debiéndose mostrar en los planos el proyecto de dichas instalaciones, la distribución de circuitos, los calibres de conductores, el número de lámparas o unidades de iluminación, así como las cargas mínimas por cada circuito.

Cuando sea necesario instalar una subestación o transformador dentro del edificio, se deberá presentar el proyecto completo autorizado por la Comisión Federal de Electricidad y firmado por un perito responsable, con cédula expedida por autoridad competente.

Para edificios de hospitales, supermercados, centros comerciales, de reunión y similares, la instalación eléctrica general se abastecerá, en caso de falla del servicio público, de una planta con la capacidad requerida.

Artículo 93. Cuando existan conexiones disponibles en el organismo abastecedor de agua, todas las construcciones deberán estar provistas de instalación de agua



potable, de manera que se pueda garantizar su dotación de acuerdo con el uso para el que se destine y será obligatorio que exista cisterna subterránea o área similar.

El proyecto de las instalaciones deberá estar aprobado por el organismo regulador del suministro de agua en el municipio, en base a la siguiente tabla:

Dotación según diferentes tipos de edificios:

Habitación tipo popular 150 litros/persona/día

Residencias 250-500 litros/persona/día

Oficinas (edificios) (1) 70 litros/empleados/día

Hoteles 500 litros/huésped/día

Cines 2 litros/espectador/día

Fábricas (sin industria) 100 litros/obrero/turno

Baños públicos 500 litros/bañista/día

Restaurantes 10 litros/comida/turno

Lavanderías 40 litros/kilogramo/ropa

Hospitales 350-1000 litros/cama/día

Riego jardines 5 litros/m²/césped

Estacionamiento público (2) 5000 litros/edificio

Escuelas 100 litros/alumno/día

Clubes (baños) (3) 500 litros/bañista/día

1).- En el caso de las oficinas puede estimarse también a razón de diez litros/metro cuadrado/área rentable;

2).- Almacenamiento mínimo más cinco litros/metro cuadrado de superficie/piso, para servicio contra incendio exclusivamente;



3).- En los clubes hay que adicionar las dotaciones por concepto de: bañistas, restaurantes, riego, jardines, auditorios, etcétera.

Si se instalan tinacos, deberán ser de tal forma que se evite la sedimentación.

Las instalaciones hidráulicas y sanitarias deberán ser exclusivas del edificio, quedando prohibidas las servidumbres o servicios de agua de un edificio a otro; para evitar deficiencias en la dotación de agua por falta de presión que garantice su elevación a la altura de los depósitos en las edificaciones que lo requieran, se podrá autorizar la construcción de cisternas para almacenamiento de agua con equipo de bombeo adecuado, debiéndose indicarla en el proyecto hidráulico aprobado por la autoridad municipal a través del Oromapas.

Artículo 94. Cuando existan conexiones disponibles a los servicios municipales, en los diferentes tipos de edificios, los servicios sanitarios deberán ajustarse a las disposiciones siguientes:

- I. En edificios para habitaciones, cada una de las viviendas deberá tener sus propios servicios de baño, lavabo, excusado y fregadero;
- II. Los edificios para comercios y oficinas deberán tener dos locales para servicios sanitarios por piso, uno destinado al servicio de hombres y otro al de mujeres, ubicados en tal forma que no sea necesario subir o bajar más de un nivel para tener acceso a cualquiera de ellos.

Por cada 400 metros cuadrados o fracción de la superficie construida se instalará un excusado, un mingitorio para hombres y por cada 300 metros cuadrados o fracción, un excusado para mujeres. En cada caso se deberá contar con los correspondientes lavabos y seca manos automáticos, o sistema de toallas desechables;

- III. Las escuelas privadas contarán con servicios sanitarios separados para hombres y mujeres.



Estos servicios se calcularán de la siguiente forma:

- a)** En escuelas primarias privadas, como mínimo un excusado y un mingitorio, por cada 30 alumnos y un excusado por cada 20 alumnas. En ambos servicios, un lavabo por cada 60 educandos.
 - b)** En escuelas de segunda enseñanza y preparatoria, un excusado y un mingitorio por cada 50 hombres y un excusado por cada 40 mujeres. En ambos servicios, un lavabo por cada 260 educandos. Un secamanos por cada caso.
- IV.** Los dormitorios contarán con servicios sanitarios, de acuerdo con el número de camas, debiendo tener como mínimo un excusado por cada cuatro, un mingitorio por cada 30, un lavabo y una regadera con agua tibia por cada 10.
- V.** Las salas de espectáculos y centros de reunión tendrán servicios sanitarios por cada localidad para cada sexo, en forma separada, precedido por un vestíbulo y ventilados adecuadamente.

Los servicios sanitarios en las salas de espectáculos y edificios para espectáculos deportivos se calcularán de la siguiente forma:

- a)** En el departamento de hombres, un excusado, tres mingitorios y dos lavabos por cada 450 espectadores; y en el departamento de mujeres, 2 excusados y un lavabo por cada 450 espectadores.
- b)** En los centros de reunión, estos servicios se duplicarán. Además, tendrán servicios sanitarios adecuados para los actores.
- c)** Estos servicios deberán tener pisos impermeables y drenados, recubrimiento en los muros de material impermeable que sea liso y de fácil aseo, cuando menos a una altura mínima de 1.80 metros.

Tendrán depósito para agua con capacidad de seis litros por espectador.



- VI. Los establecimientos comerciales tendrán servicios sanitarios para empleados y público, precedidos de un vestíbulo por separado para hombres y mujeres; y,
- VII. En los edificios para baños públicos, el departamento de regaderas tendrá como mínimo una regadera por cada cuatro casilleros o vestidores, sin comprender las regaderas de presión.

Los locales destinados a baños de vapor o de aire caliente tendrán una superficie que se calculará a razón de un metro cuadrado por casillero o vestidor, con un mínimo de 14 metros cuadrados y una altura mínima de 2.50 metros y el plafón con una pendiente mínima de 2%.

En los edificios para baños públicos, los departamentos para hombres tendrán como mínimo un excusado, dos mingitorios y un lavabo por cada doce casilleros o vestidores.

Las aguas negras de los servicios descritos en este artículo se conducirán al drenaje municipal, previo pago de los derechos correspondientes, cuando éste no exista o no sea posible usarlo, será obligatorio descargar las aguas negras a una fosa séptica, que cumpla con las ordenanzas sanitarias.

Artículo 95. El cupo o capacidad de una edificación se determinará como sigue:

- I. En las escuelas primarias, la superficie total del terreno será de 5.00 metros cuadrados por alumno como mínimo. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad total de las aulas.

La capacidad de las aulas deberá calcularse a razón de un metro cuadrado por alumno.

Cada aula tendrá una capacidad máxima de cincuenta alumnos y su medida mínima no será menor de seis metros y su altura de tres metros.



La capacidad de los dormitorios de los edificios para la educación se calculará a razón de 4 metros cuadrados por cada alumno y una altura de 2.50 metros cuadrados como mínimo.

Los dormitorios tendrán ventanas con un área total mínima de un quinto de la superficie del piso, de la cual deberá abrirse el equivalente a dos tercios de la superficie total de las ventanas como mínimo;

- II. En las salas de espectáculos, el volumen de la sala se calculará a razón de 2.5 metros cúbicos por espectador, como mínimo, y su capacidad será de una butaca por espectador.

La altura de la sala en ningún punto será menor de tres metros;

- III. El cupo de los centros de reunión se calculará a razón de un metro cuadrado por persona, descontándose la superficie de la pista de baile, en caso de que la hubiera, éste deberá tener 25 centímetros cuadrados por persona.
- IV. En edificios para espectáculos deportivos, para calcular el cupo se considera un módulo longitudinal por gradas de 45 centímetros para cada espectador.

En las gradas con techo, la altura libre mínima será de tres metros.

- V. El cupo de los templos se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado de la nave o naves en donde se celebren las ceremonias o cultos al público.

Artículo 96. Toda edificación destinada a, espectáculos deportivos, públicos o culturales, plantas industriales, a la educación o a cualquier otra actividad donde pueda existir riesgo de accidentes, deberá contar con un local adecuado para enfermería, dotado con equipo de emergencia para primeros auxilios.



Artículo 97. En las salas de espectáculos sólo se permitirá la instalación de butacas; por tanto, se prohibirá la instalación de gradas. La anchura mínima de las butacas será de 50 centímetros y la distancia mínima, entre una y otra, será de 50 centímetros. La distancia entre respaldos será, por lo menos, de 85 centímetros y deberá quedar un espacio libre de 40 centímetros como mínimo entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo. La menor distancia entre las butacas y el punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7 metros. La autoridad municipal a través del área correspondiente ordenará el retiro de butacas de la zona de visibilidad defectuosa.

Las butacas deberán estar fijas al piso, con excepción de las que se encuentren en los palcos y plateas. Los asientos serán plegadizos.

Las filas que desemboquen a los pasillos no podrán tener más de 14 butacas y las que desemboquen a uno solo no más de 7. El número de filas entre pasillos transversales no será mayor de 28. Las gradas para espectáculos deportivos o similares serán de materiales incombustibles; en ambos casos deberán ser lo suficientemente estables y rígidos para soportar el peso de los espectadores.

Las gradas deberán tener una altura mínima de 40 centímetros, una altura máxima de 50 centímetros y una profundidad de 70 centímetros.

Artículo 98. Cuando en una edificación no se construyan un estacionamiento y para ello solo se utilice un área de terreno, éste deberá pavimentarse, drenarse, contar con entradas y salidas independientes, delimitar las áreas de circulación de los cajones, contar con topes para las ruedas, tener bardas propias en todos los linderos de una altura mínima de 2.50 metros, casetas de control y servicios sanitarios.



Artículo 99. Las protecciones para las obras en general serán:

- I. Barreras, que se pondrán cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, que podrán moverse al suspenderse el trabajo diario, que estarán pintadas de amarillo y tendrán leyendas de "precaución".
- II. Marquesinas, que se colocarán cuando se ejecuten trabajos a más de seis metros de altura, para cubrir la zona de la vía pública del interior del lugar de las obras;
- III. Tapiales fijos, que se instalarán para cubrir todo el frente de una obra y una faja anexa de 50 centímetros sobre la vía pública. Previa solicitud se podrá conceder mayor superficie de ocupación de la vía pública para efecto de la instalación de tapiales.
- IV. Pasos cubiertos, que se ubicarán en obras cuya altura sea mayor de seis metros o en aquellas en que la invasión de la acera lo amerite. La autoridad municipal a través del área correspondiente podrá exigir la construcción de pasos cubiertos y la instalación de tapiales en donde sean necesarios.

Artículo 100. Los demoledores y constructores están obligados a conservar los tapiales en buenas condiciones. Con excepción de los letreros de los directores responsables de la obra, no se permitirán rótulos o anuncios en los tapiales, si no cuentan con la licencia o autorización correspondiente.

Artículo 101. Para llevar a cabo toda demolición se requiere permiso de la autoridad municipal a través de las instancias correspondientes, fijándose los requisitos, términos y condiciones bajo las cuales podrá realizarse.

Se tomarán las precauciones debidas para evitar que una demolición cause daños o molestias a construcciones vecinas o en la vía pública; si se emplean puntales, vigas, armaduras o cualquier otro medio de protección, se tendrá cuidado de no provocar esfuerzos que perjudiquen a las construcciones circundantes.



Artículo 102. Cuando las demoliciones se ejecuten sin autorización, la autoridad municipal las suspenderá y ordenará las obras de protección necesarias a costa de los interesados.

Artículo 103. Para iniciar una construcción deberán comprobarse los alineamientos oficiales y trazarse los ejes de la misma, refiriéndole a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio exigen un ajuste de las distancias entre los ejes consignados en los planos arquitectónicos, podrán hacerse los ajustes sin modificar los cálculos, siempre que el ajuste no incremente ningún claro más del uno por ciento, ni lo disminuya más de cinco por ciento, en caso de presentarse ajustes superiores a los indicados, deberán modificarse los cálculos y los planos constructivos.

Artículo 104. Cuando las excavaciones tengan una profundidad superior a 1.50 metros, deberán efectuarse nivelaciones fijando referencia y dejando testigos.

Artículo 105. Al efectuar las excavaciones en las colindancias de un predio, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar el volteo de los cimientos adyacentes, así como evitar las modificaciones en el comportamiento de las construcciones colindantes, cimentando por secciones alternas o criterios similares.

Artículo 106. En el caso de obras nuevas, los propietarios o poseedores podrán impermeabilizar los muros colindantes por su cara exterior. En este caso, los propietarios o poseedores de los predios colindantes deberán autorizar la ejecución de estos trabajos, siempre y cuando el ejecutor se comprometa a no realizar perjuicios al predio o inmueble colindante.

En caso de la existencia de muros medianeros, queda estrictamente prohibida la utilización de éstos como elemento estructural, debiendo realizar la nueva estructura adosada al muro medianero existente.

Artículo 107. En excavaciones de profundidad mayor a la del desplante de cimientos vecinos, deberán realizarse en las colindancias por zonas pequeñas y



ademando. Se profundizará sólo la zona que pueda ser inmediatamente ademada y en todo caso en etapas no mayores de un metro de profundidad. El ademe se colocará a presión. Para profundidades mayores de 1.50 metros o mayores de la del nivel freático o de la de desplante de los cimientos vecinos, deberá presentarse una memoria en la que se detallen las precauciones que se tomarían al excavar.

Para una profundidad hasta de 2.50 metros, las excavaciones se efectuarán por medio de procedimientos que logren que las construcciones y calles vecinas no sufran movimientos perjudiciales, siempre y cuando las expansiones del fondo de la excavación no sean superiores a diez centímetros, pudiendo excavar zonas con área hasta de 400 metros cuadrados, siempre que la zona excavada quede separada de los linderos por lo menos dos metros, más el talud adecuado. Los taludes se construirán de acuerdo con el estudio de mecánica de suelos.

Para las excavaciones, cortes y/o nivelaciones de terrenos, previamente se presentarán a la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales los estudios que demuestren su factibilidad y garanticen la seguridad y retención para no afectar los predios colindantes.

Artículo 108. En caso de suspensión de una obra habiéndose ejecutado una excavación, deberán tomarse las medidas de seguridad necesarias para lograr que ésta no produzca perturbaciones en los predios vecinos o en la vía pública.

Artículo 109. Todo acabado sobrepuesto que forme parte de una fachada y que represente riesgo, deberá colocarse fijándolo a la estructura del edificio de forma que se evite su desprendimiento.

Las especificaciones de textura y aplanados deberán quedar claramente tipificados en los planos que para la obtención de licencia de construcción se presenten.

Artículo 110. El proyecto para la obtención de una licencia de construcción, deberá considerar el contexto urbano para la proposición de colores en fachadas, paredes



laterales exteriores, azoteas y cubiertas. Estos colores deberán quedar claramente señalados en los planos respectivos.

Artículo 111. Los propietarios de los predios y edificaciones tienen obligación de mantenerlos en buenas condiciones y evitar que se conviertan en zona de contaminación o peligro.

Las fachadas, las marquesinas, cortinas de sol, anuncios, toldos o similares se conservarán siempre aseados y en buen estado; en caso contrario, la autoridad municipal impondrá las sanciones correspondientes.

Los terrenos deben estar drenados y no se permitirá el depósito de escombros o basura, de lo contrario, la autoridad municipal aplicará a los responsables las sanciones que correspondan.

Para garantizar la eficiencia en su servicio y la seguridad en las edificaciones, las instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, neumáticas y de gas deberán conservarse en buenas condiciones.

Artículo 112. La autoridad municipal se abstendrá de autorizar usos peligrosos, insalubres o molestos de edificios o estructuras dentro de las zonas destinadas a habitación o comercio. Sólo podrá permitirse el uso de que se trata en los lugares reservados para ello.

Si el uso implica peligro de incendio al autorizarse, se dictarán las medidas preventivas, adaptaciones o instalaciones que sean necesarias y se observarán las indicaciones que para tal efecto emita la Dirección de Protección Civil.

Artículo 113. Serán considerados como usos que originan peligro, insalubridad o molestia, entre otros, los siguientes:

- I. Producción: Los que impliquen situaciones de riesgo derivadas de la comercialización, almacenamiento, distribución, fabricación o cualquier otra



actividad relacionada con materiales corrosivos, reactivos explosivos, tóxicos, inflamables o biológico-infecciosos.

- II. Excavación de terrenos, depósito de escombros o basuras, exceso o mala colocación de cargas a las construcciones.
- III. Los que produzcan humedad, salinidad, gases, humo, corrosión, polvo, emanaciones, ruidos superiores a los niveles establecidos en las disposiciones reglamentarias de la materia, trepidaciones, cambios sensibles de temperatura, malos olores u otros efectos perjudiciales o molestos para las personas o que puedan causar daños a las propiedades.

Artículo 114. Para efectuar obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificios peligrosos o ruinosos, molestos o insalubres, se requerirá licencia expedida por la Dirección de Obras y Servicios Públicos del Municipio. La solicitud se acompañará de una memoria en que se especifique el procedimiento que se va a emplear. Si se trata de obras urgentes, la licencia se concederá con preferencia a las que no lo sean.

Artículo 115. Cuando la autoridad municipal tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación representa peligro o molestia para las personas o los bienes, requerirá de inmediato al propietario para que se hagan las reparaciones, obras o demoliciones que sean necesarias, para ello la Dirección de Obras y Servicios Públicos elaborará dictamen técnico, precisando el peligro de que se trate y otorgando el plazo necesario. Vencido éste. Si el propietario no realizara las reparaciones ordenadas la Dirección de Obras y Servicios Públicos las ejecutará con cargo al propietario, imponiéndole además la multa correspondiente. El monto de las obras ejecutadas tendrá el carácter de crédito fiscal.

Artículo 116. Al concluir las obras o trabajos que se le hayan ordenado o autorizado, el propietario y el perito responsable de la obra darán aviso a la autoridad municipal,



la que ordenará la verificación correspondiente para revisar si estos trabajos son suficientes y determinar, en su caso, lo que sea necesario corregir o completar.

Artículo 117. En las estructuras, se considerarán; cargas muertas, cargas vivas, cargas accidentales y los efectos de deformaciones impuestas.

- I. Cargas muertas, son aquellas que actúan permanentemente en una edificación.
- II. Cargas vivas, son las fuerzas gravitacionales que actúan sobre una edificación y que no tienen carácter permanente.
- III. Elementos estructurales, son aquellos sobre los que actúan directamente las acciones y los que están ligados a ellos de manera que su resistencia y rigidez afectan las de conjunto.
- IV. Elementos no estructurales, son aquellos que no forman parte de la estructura, pero que poseen una resistencia y rigidez despreciables con respecto a la de la estructura principal y que además no tienen con la estructura principal, una unión capaz de transmitir fuerza.

Artículo 118. Las construcciones deberán poseer sistemas estructurales que les permitan resistir las fuerzas horizontales actuando por lo menos en dos direcciones ortogonales, según lo especificado en el capítulo de diseño sísmico.

Artículo 119. Los sistemas de piso o techo deberán estar diseñados para transmitir las fuerzas horizontales a los elementos que proporcionan la resistencia lateral en la dirección de análisis.

Se procurará que los pisos y techos constituyan diafragmas rígidos en su plano, de manera que las fuerzas sísmicas se transmitan a los distintos elementos resistentes en forma proporcional a su rigidez. En general se considerarán que funcionan como diafragmas rígidos: Las losas macizas de concreto, las losas aligeradas de concreto con un firme de por lo menos tres centímetros de espesor y los sistemas metálicos o de madera adecuadamente arriostrados en su plano.



Cuando se empleen sistemas que no constituyan diafragmas rígidos en su plano, cada elemento estructural resistente a cargas laterales deberá diseñarse para soportar las fuerzas de inercia que se originan en la porción del sistema de piso que les sea tributaria de acuerdo con la trayectoria que deban seguir dichas fuerzas de inercia.

Artículo 120. Toda construcción o estructura se soportará por medio de una cimentación apropiada. Los cimientos en ningún caso podrán construirse sobre tierra vegetal, relleno, sueltos o desechos, los cuales serán removidos en su totalidad. Se aceptará cimentar sobre relleno cuando se demuestre que estos tienen la compactación adecuada, para este fin.

Artículo 121. Los cimientos deberán desplantarse sobre suelo resistente, y por lo menos a sesenta centímetros bajo la superficie del terreno. Se exceptúan las construcciones cimentadas directamente sobre rocas.

Artículo 122. Los tipos de cimentación podrán ser superficiales, compensadas, piloteadas, de cilindros y mixtas. Cualquier otro tipo de cimentación distinto a los previstos en este Reglamento, se podrá construir previa autorización de la autoridad municipal.

Artículo 123. En la construcción de muros deberán emplearse las técnicas adecuadas, observando los siguientes requisitos:

- I. La dimensión transversal de un muro de carga, de fachada o de colindancia no será menor de diez centímetros.
- II. Los muros que se toquen o crucen deberán ser anclados o ligados entre sí, salvo que el proyecto indique lo contrario.
- III. Los muros que vayan a recibir recubrimientos de materiales pétreos deberán proveerse de elementos de liga y anclaje para soportar dichos recubrimientos y garantizar su estabilidad.
- IV. Las juntas verticales en los elementos que constituyen las hiladas de los muros deberán quedar "cuatropeadas" como mínimo en la tercera parte de la longitud



de la pieza, salvo que se tomen precauciones que garanticen en otra forma la estabilidad del muro.

- V. Los muros llevarán elementos de liga horizontales a una separación no mayor de veinticinco veces su espesor, y
- VI. Los elementos horizontales de la liga de los muros que deban anclarse a la estructura se fijaran por medio de varillas que previamente se dejen ahogados en dicha estructura, y otros con dispositivos especiales.

Artículo 124. El uso y conservación de predios y edificaciones se sujetará a lo dispuesto en los Planes de Desarrollo Urbano, en la Ley Estatal de Desarrollo Urbano y en los reglamentos y mecanismos correspondientes.

Artículo 125. Cuando una edificación o un predio se utilicen total o parcialmente para uso diferente al autorizado, la autoridad municipal a través de la instancia correspondiente ordenará lo siguiente:

- I. Clausura de la obra.
- II. Restitución inmediata al uso aprobado.

Artículo 126. Los propietarios de edificaciones tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene. Los predios no edificados deberán estar libres de escombros, basura y drenados adecuadamente.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no autorizadas en las azoteas de las edificaciones, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

Artículo 127. Para la autorización de ubicación además de la constancia de alineamiento se necesitará, licencia de uso especial expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología. Para la construcción, reconstrucción, adaptación, modificación de edificios o instalaciones, se requerirá la constancia de alineamiento cuando se trate de las siguientes edificaciones:

- I. Construcciones destinadas a la educación, a los servicios médicos, al culto religioso y a la actividad comercial.



- II. Baños públicos.
- III. Industrias, bodegas, fábricas y talleres.
- IV. Museos, salas de espectáculos, centros de reunión y cualquier edificación para uso semejante.
- V. Estacionamientos.
- VI. Almacenes de manejo y expendio de combustibles.
- VII. Instituciones bancarias.
- VIII. Edificios habitacionales.
- IX. Terminales de vehículos para servicio público.
- X. Funerarias, crematorios y panteones.
- XI. Instalaciones deportivas y recreativas.
- XII. Antenas de telefonía celular y de radiocomunicación.

Además de los edificios e instalaciones mencionados, también requerirán de la licencia de uso especial, previa a la expedición de la licencia de construcción, o de cambio de uso, los edificios o instalaciones que por su naturaleza generen intensa concentración de tránsito vehicular, mayor demanda de servicios municipales o den origen a problemas especiales de carácter urbano.

En cada licencia de uso especial se señalarán las condiciones en materia de vialidad, estacionamiento, áreas verdes, área de maniobras, densidad de población y cualquier otra y se transcribirán en la licencia de construcción correspondiente.

Artículo 128. La licencia de construcción es el documento expedido por la autoridad municipal mediante el cual se autoriza a construir, ampliar, modificar o remodelar una edificación.

Cuando por cualquier circunstancia la instancia municipal encargada de la tramitación de una licencia no resuelva su otorgamiento, ésta deberá comunicar al interesado las causas por las que no haya sido posible dictar la resolución y cuando estas fuesen imputables al solicitante, le señalará un plazo que no exceda de 20



días hábiles para que las corrija. De no corregirla durante dicho plazo se tendrá por actualizada la figura de la negativa ficta.

Artículo 129. Para la ejecución de obras en la vía pública o en predios es necesario obtener licencia de la autoridad municipal, ésta se otorgará previo pago de los derechos correspondientes.

Solo se concederán licencias cuando la solicitud se acompañe de la responsiva de un director responsable de obra y cumpla con los requisitos señalados en este reglamento.

Cuando los gobiernos Federal o Estatal, a través de sus dependencias o empresas descentralizadas, proyecten obras totales o parciales en el municipio, deberán solicitar la licencia para su ejecución, la solicitud deberá ser elaborada por un Director responsable de obra.

Artículo 130. Las Obras e instalaciones que requieren de licencia de construcción específica son:

- I. Excavaciones o corte de cualquier índole, cuya profundidad sea mayor de 60 centímetros. En este caso la licencia tendrá una vigencia de acuerdo con el volumen de la obra.

Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada.

- II. Los tapiales que invadan vía pública.
- III. Las ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares. Cuando se trate de aparatos mecánicos, la solicitud deberá contener la responsiva profesional de un ingeniero mecánico registrado como perito responsable.
- IV. La instalación, modificación o reparación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte



electromecánico. Quedan excluidas de este requisito, las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo, sistemas eléctricos o de seguridad.

- V. La modificación al proyecto original de cualquier obra. En la solicitud deberá acompañar el proyecto respectivo por duplicado. No se concederá licencia cuando el cambio de uso sea incompatible con la zonificación de destinos y reservas autorizadas por el Plan de Desarrollo Urbano vigente o bien cuando el inmueble no reúna las condiciones de estabilidad y servicio para el nuevo uso.

Artículo 131. La vigencia de las licencias de construcción estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar.

El Ayuntamiento tendrá facultad para fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción de acuerdo con las siguientes bases:

- a) Para la construcción de obras con superficie hasta de 71 a 100 metros cuadrados la vigencia máxima será de nueve meses;
- b) Para la construcción de obras con superficie hasta de 101 a 200 metros cuadrados, la vigencia máxima será de doce meses;
- c) Para la construcción de obras con superficie de hasta 201 a 300 metros cuadrados, la vigencia máxima será de quince meses; y
- d) Para la construcción de obras con superficie de más de 301 metros cuadrados en adelante, la vigencia se sujetará al programa de obra;

Si terminado el plazo autorizado para la construcción de una obra ésta no se hubiere concluido, para continuar deberá obtener prórroga de la licencia y cubrir los derechos que serán de un 10 % del costo de la licencia de construcción. Si dentro de los seis meses siguientes al vencimiento de una licencia no se obtiene la prórroga señalada, será necesario obtener nueva licencia para continuar la construcción.



Artículo 132. Las licencias de construcción y los planos aprobados se entregarán al interesado, cuando este hubiere cubierto el monto de todos los derechos que haya generado su autorización.

Si en un plazo de treinta días naturales a partir de su aprobación, la licencia no se expidiera por falta de pago de los derechos, se cancelará la solicitud correspondiente y el promotor tendrá que iniciar nuevo trámite.

Artículo 133. Para solicitar la licencia de construcción deberán acompañarse los siguientes documentos:

- I. Constancia de alineamiento y número oficial vigente, cuando aplique.
- II. Certificación del Organismo Operador Municipal de Agua Potable y Alcantarillado "OROMAPAS", de que se cuenta con los servicios de drenaje y alcantarillado, o en su defecto con fosa séptica, cuando aplique.
- III. Proyecto de la obra en tres tantos y en medio magnético de planos a escala 1 a 125, 1 a 100, 1 a 75, 1 a 50, debidamente acotados y especificados, en los que se muestre la planta o plantas de distribución, los alzados, los cortes esquemáticos, estructurales y sanitarios, la planta de ubicación dentro del predio, planos de instalaciones eléctricas, hidráulicas, cimentaciones y de detalles constructivos de importancia, firmados por el perito responsable de obra, lugares de estacionamiento y los que adicionalmente solicite la autoridad municipal.
- IV. Licencia de uso de suelo, cuando aplique.
- V. Compatibilidad urbanística, cuando aplique.
- VI. Las autorizaciones necesarias de otras entidades y dependencias de gobierno, en los términos que establezcan las leyes y reglamentos respectivos.
- VII. Título de Propiedad.
- VIII. Pago del Impuesto Predial actualizado.
- IX. Identificación.
- X. Proyecto autorizado por un Director responsable de obra.



Artículo 134. Si la ejecución de la obra no corresponde al proyecto aprobado, salvo cuando las variaciones entre el proyecto y la obra no cambien sustancialmente las condiciones de estabilidad, destino, aspecto e higiene, se sancionará Director responsable de obra y se suspenderá la obra, debiendo presentarse nuevos planos de lo construido irregularmente, notificando a los interesados de acuerdo con el dictamen parcial correspondiente.

Artículo 135. Cuando por caso fortuito o de fuerza mayor el propietario no pudiera continuar la construcción de una obra, avisará por escrito a la dependencia municipal que haya emitido la licencia para que, en su caso, previo dictamen técnico, revalide la licencia de construcción.

Artículo 136. Podrán exentarse de contar con Director responsable de obra aquellas solicitudes de licencia que se presenten para inmuebles con uso habitacional que no excedan a los 45 metros cuadrados y que no se trata de fraccionamientos.

Artículo 137. Para hacer modificaciones al proyecto original, se solicitará nuevo registro del plano presentando y el proyecto de reformas por duplicado.

Artículo 138. La autoridad municipal no expedirá licencia para construir en fraccionamientos o lotes provenientes de la división de predios no aprobados por las dependencias competentes o que no se ajusten a la legislación urbana vigente.

Artículo 139. En caso de que el proyecto de construcción sea destinado para un uso diferente del que fue autorizado, se cancelará la licencia expedida.

Artículo 140. En la obra deberán estar copias autorizadas de los planos y de las licencias correspondientes, las que estarán a disposición de las autoridades quienes podrán solicitarlos cuantas veces fuere necesario.

Artículo 141. Para regularizar las obras realizadas, total o parcialmente, sin licencia de construcción, se autorizará su ejecución siempre que el propietario cumpla con lo siguiente:



- I. Presentar los mismos requisitos que en obra nueva.
- II. Constancia de instalación de toma de agua y conexión de descarga de drenaje al colector municipal expedida por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.
- III. Pagar en la tesorería municipal el importe de los derechos de las licencias que debió haber obtenido, así como el importe de las sanciones que se le impongan por falta de cumplimiento al reglamento.
- IV. Colocar avisos en la obra indicando el nombre del profesionista encargado de esta, así como el número de licencia.

Si a juicio de la autoridad correspondiente la obra amerita modificaciones, se le exigirán al propietario fijándole un plazo para su ejecución, quedando a criterio de la autoridad municipal las características de dicha modificación, de manera que se cumpla con lo dispuesto en este reglamento.

Artículo 142. Las obras que no requieren Licencia de Construcción son:

- I. Resanes y aplanados interiores.
- II. Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales.
- III. Pintura, impermeabilizantes y revestimientos interiores o exteriores.
- IV. Reparación de albañales al interior del inmueble.
- V. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales.
- VI. Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto.
- VII. Demoliciones de un cuarto aislado que mida hasta 16 metros cuadrados, si está desocupado y sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones.
- VIII. Construcciones provisionales para el uso de bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes.
- IX. Construcción, previo aviso por escrito a la autoridad municipal, de una bodega provisional hasta por seis meses que mida hasta 16 metros cuadrados y de sus



servicios sanitarios correspondientes, siempre y cuando se respeten los alineamientos y las restricciones del predio, y

X. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

Artículo 143. La Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales será la responsable de la seguridad estructural de las obras y vigilara que las obras no pongan en riesgo a la población, ni a las obras o edificaciones vecinas, para tal función se auxiliara de directores responsables de obra, y tendrán el carácter de representante de la Dirección en las obras que den su responsiva.

Artículo 144. Los directores responsables de obra son los ingenieros civiles, ingenieros arquitectos, ingenieros constructores militares, ingenieros municipales y los arquitectos, profesionistas con especialidad afín a la construcción y el diseño, a quienes la autoridad municipal ha expedido su cédula de Director responsable de obra.

Artículo 145. La autoridad municipal a través de la dependencia correspondiente será responsable del libro de registro de Directores Responsables de Obra el cual tendrá carácter público.

Artículo 146. Para ser Director Responsable de Obra será necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser ciudadano mexicano.
- II. Tener título de ingeniero civil, arquitecto, ingeniero arquitecto, ingenieros constructores militares, ingeniero municipal y cédula profesional legalmente expedida.
- III. Registro Federal de Contribuyentes.
- IV. Anuencia del Colegio de Ingenieros o de Arquitectos avalado por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
- V. Pagar los derechos correspondientes, y
- VI. Los demás que fije este reglamento.



Artículo 147. El Director Responsable de Obra está obligado a:

Vigilar aquellas obras para las que obtuvo licencia y responder de cualquier violación a este reglamento.

Tener en la obra un libro o bitácora encuadernado y foliado, con anotaciones que se hagan en el mismo y que esté a disposición de las autoridades competentes. El libro deberá contener, cuando menos, los siguientes datos: fechas de las visitas del perito; materiales usados en cada parte de la construcción; procedimiento de la construcción; resultados de las pruebas de laboratorio cuando se considere que sean necesarias, señalando la localización de la obra elemento y/o zona a que corresponda cada prueba realizada, los cambios ordenados en la ejecución respecto al proyecto y sus causas; los incidentes y accidentes; las observaciones y órdenes del perito; las observaciones de los inspectores.

Visitar las obras en todas las etapas importantes del proceso de construcción, o por lo menos una vez a la semana y firmar en el libro de obra cada vez que la visite, anotando sus observaciones.

Deberá avisar a las autoridades de la suspensión temporal de la obra o la conclusión de su responsiva al frente de la misma.

Artículo 148. La falta de asistencia del Director Responsable de Obra durante dos semanas consecutivas dará lugar a que se le sancione y se le retire la responsabilidad de dicha obra suspendiéndose además la obra hasta que se designe un nuevo Perito.

Artículo 149. La autoridad municipal se abstendrá de conceder nuevas licencias de construcción a los Directores responsables de obra, mientras no subsanen las omisiones siguientes:

- I. No registrar la cédula de perito como dispone la reglamentación sobre el registro de profesionales.



- II. No cumplir las órdenes de la autoridad o no pagar las multas que les sean impuestas.
- III. Incurrir en violaciones a este reglamento.

Artículo 150. La autoridad municipal retirará su autorización a los Directores responsables de obra y cancelará su inscripción en el registro municipal cuando:

- I. Hayan obtenido su inscripción proporcionando datos falsos.
- II. Otorguen su firma para obtener licencia para obras que no han dirigido.
- III. Cuando hayan cometido violaciones graves a este reglamento.

Artículo 151. Cuando el Director responsable de obra no desee seguir dirigiendo una obra o el propietario no desee que continúe dirigiéndola, dará aviso por escrito, así como también un informe del estado de avance de obra a la Dirección, la que ordenará inmediatamente la suspensión de la obra hasta que se designe uno nuevo.

La Dirección levantará constancia del estado de avance de la obra hasta la fecha del cambio del Director responsable, para deslindar las responsabilidades de los mismos.

Artículo 152. El Director responsable de obra responderá por adiciones o modificaciones a las obras, mientras no haga la manifestación de terminación o el mismo profesional no comunique por escrito a la Dirección que ha terminado su gestión.

Artículo 153. Al concluir la obra deberá ser notificado a la autoridad la cual ordenará la inspección correspondiente que, de no haber irregularidad y cumplidos los plazos y las condiciones, dará por terminada la responsabilidad del perito.

Artículo 154. Los inspectores municipales, previa identificación, podrán entrar en edificios desocupados, en construcción, edificaciones peligrosas o ruinosas, y en predios donde se están ejecutando obras para inspeccionarlas. Mediante orden escrita y fundada del Ayuntamiento, los inspectores podrán entrar en los edificios habitados, exclusivamente para el cumplimiento de la orden mencionada. En las



obras de construcción los inspectores deberán firmar el libro de bitácora, en el cual se registra el proceso de la obra, anotando en él la fecha de su visita y las observaciones que haga. Los propietarios, representantes peritos de obra y los ocupantes de predios, edificios, estructuras y obras en construcción, obras en demolición y cualquier otra relacionada con la construcción deberán permitir la inspección de las mismas, haciéndose acreedores a una sanción de no cumplir con este reglamento.

Artículo 155. La Dirección ordenará la suspensión de una obra e impondrá la sanción correspondiente en los términos del presente reglamento según la gravedad, a los propietarios de obra y Directores responsables de obra que incurran en las siguientes infracciones:

- I. Incurrir en falsedad en los datos consignados en las solicitudes de alineamiento y número oficial, de uso de suelo y de licencias de construcción, sin perjuicio de que se haga la denuncia ante la autoridad competente en caso de que el hecho constituya un delito. En caso de falsedad de los datos consignados en las solicitudes anteriores, si reincidieron en esta falta se suspenderá por tres meses la expedición de nuevas licencias para obras. En caso de incurrir por tercera ocasión en esta falta se cancelará definitivamente su registro municipal y su cédula de perito;
- II. Ejecutar sin licencia una obra para la cual ésta sea necesaria;
- III. Ejecutar modificaciones en una obra sin la autorización correspondiente respecto al proyecto autorizado.
- IV. Ejecutar una obra sin perito responsable, si este requisito es necesario;
- V. Ejecutar sin las debidas precauciones obras que pongan en peligro la vida o las propiedades de personas;
- VI. Omitir el envío oportuno a las autoridades correspondientes de los informes y datos que señale este reglamento;
- VII. Impedir u obstaculizar al personal municipal de inspección el cumplimiento de sus funciones;



- VIII.** Usar una construcción o parte de ella sin haber obtenido la autorización de habitabilidad, o por dar un uso distinto del señalado en la licencia de construcción, salvo cuando se trate de uso habitacional unifamiliar aislada, y uso residencial.
- IX.** Omitir el aviso a la Dirección de la suspensión o terminación de las obras;
- X.** Usar indebidamente o sin permiso la vía pública;
- XI.** Usar indebidamente o sin permiso los servicios públicos;
- XII.** Que los propietarios de obra incumplan las disposiciones sobre conservación de construcciones de predios; y,
- XIII.** Cualquier otro caso que no tenga sanción especial prevista en este reglamento. La Dirección tomará como base para determinar el monto de la obra proyectada las tarifas que se establezcan mediante un avalúo que determine esta Dirección por áreas construidas.

Artículo 156. A falta de disposiciones de este reglamento serán aplicables, supletoriamente y en lo conducente, el Código Civil, la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, y las demás leyes aplicables.

CAPÍTULO VI

ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 157. La prestación del servicio público de alumbrado comprende:

- I.** Facilitar durante la noche la continuación de las tareas cotidianas, en condiciones semejantes a las permitidas por la luz del día;
- II.** Mantener funcionando en óptimas condiciones la red de alumbrado público los 365 días del año;
- III.** La instalación de luminarias y accesorios electromecánicos o electrónicos que generen la iluminación en la vía pública y áreas de uso común;



- IV. La planeación, supervisión y coordinación con dependencias federales y estatales, para realizar obras de electrificación;
- V. La aplicación de métodos normativos para implementar el sistema de calidad del alumbrado público, sustentable, integral y eficiente en el municipio;
- VI. La ampliación del servicio, cuando las necesidades de la población o la comunidad lo requieran;
- VII. La aplicación de políticas de ahorro de energía, así como de implementación de nuevas tecnologías (según se requiera), más durables, económicas y que armonicen con el medio ambiente; y,
- VIII. La implementación de concursos, contrataciones y supervisiones en las obras relacionadas con el crecimiento y mejoramiento de la red de alumbrado público y electrificación, en los cuales intervengan contratistas externos.

Artículo 158. Las actividades técnicas que realice el Ayuntamiento en la prestación del servicio público de alumbrado y de electrificación se sujetarán a los lineamientos establecidos en este reglamento, a las disposiciones de la Secretaría de Energía del Ejecutivo Federal y de la Comisión Federal de Electricidad. Además, se observarán las disposiciones federales vigentes, relativas a la producción, distribución y consumo de energía eléctrica.

Artículo 159. En las instalaciones eléctricas y de alumbrado público se utilizarán materiales y equipos que cumplan con las normas oficiales mexicanas o con las normas internacionales.

Artículo 160. Los materiales y equipos de las instalaciones eléctricas y de alumbrado público, sujetos al cumplimiento de normas oficiales mexicanas o normas internacionales, deben contar con un certificado expedido por un organismo de certificación de productos, debidamente acreditado y aprobado. En caso de no existir una norma mexicana aplicable al producto de que se trate, se podrá requerir el dictamen de un laboratorio de pruebas que haya determinado el grado de cumplimiento con las especificaciones técnicas del país de origen o, a falta de éstas,



las del fabricante. Los materiales y equipos que cumplan con las disposiciones establecidas en los párrafos anteriores se consideran aprobados para los efectos de este reglamento.

Artículo 161. La instalación de redes subterráneas en obras de guarnición nuevas, banquetas y pavimentación o que hayan sido objeto de remodelación, en las que se utilicen voltajes de media y baja tensión y que por el lugar de ubicación sean consideradas de peligro, se someterán a las normas que establecen la Comisión Federal de Electricidad y este reglamento como sistema de seguridad para uso industrial o comercial.

Artículo 162. En toda obra de urbanización deberán definirse las áreas de acceso de energía eléctrica, en forma estratégica, de acuerdo a los dictámenes emitidos por la Dirección de Alumbrado. Lo anterior tiene como finalidad que dichas instalaciones otorguen las máximas garantías de seguridad para los habitantes y transeúntes del municipio.

Artículo 163. Los lugares de ingreso de energía eléctrica mencionados en el artículo anterior deberán ser contruidos con diseño y capacidad para facilitar el incremento del suministro y, en su caso, la suspensión y los cortes de energía eléctrica.

Artículo 164. Las obras de construcción de fraccionamientos habitacionales incluirán el servicio de alumbrado público, el cual contará con equipo de medición. El servicio de energía eléctrica debe ser instalado de manera subterránea.

Artículo 165. Los habitantes del municipio deberán reportar las irregularidades que adviertan en la prestación del servicio, así como los daños en las redes de distribución de energía eléctrica, postes, transformadores y luminarias, para su pronta reparación o reposición. También tienen la obligación de cuidar y denunciar, en su caso, que no se produzcan actos de vandalismo que atenten contra la continuidad del servicio de alumbrado municipal.



Artículo 166. La Dirección contará con el personal profesional y técnico especializado, el equipo y las herramientas indispensables para la prestación del servicio.

Artículo 167. El servicio de alumbrado público proporcionado por el municipio deberá utilizar materiales con las siguientes características:

- I. Luminarias: Deben estar aprobadas, construidas y diseñadas específicamente para los requerimientos y necesidades propias, y deben ser adecuadas para la intemperie. Las luminarias para el alumbrado de vialidades deben cumplir con los coeficientes de utilización para los que fueron aprobados.
- II. Balastos: Los balastos empleados en las instalaciones de alumbrado público deben estar aprobados y ser de bajas pérdidas, electromagnéticos o electrónicos para lámparas de vapor de sodio en alta presión o aditivos metálicos y adicionalmente deben:
 - a) Tener factor de potencia mayor a 90%;
 - b) La corriente eléctrica de arranque de línea debe ser menor o igual a la nominal de línea medida, a menos que se cuente con las protecciones específicas;
 - c) La tensión eléctrica nominal de operación de los balastos debe ser la especificada en su aprobación;
 - d) Operar satisfactoriamente para variaciones de $\pm 10\%$ de la tensión eléctrica nominal de alimentación, en cuanto a los límites establecidos por los trapecoides correspondientes para vapor de sodio en alta presión; y,
 - e) Operar satisfactoriamente para variaciones $\pm 10\%$ de la tensión eléctrica nominal de alimentación para lámparas de aditivos metálicos.
- III. Foto contactores: Su uso es obligatorio para las vialidades tipo autopista, carreteras, vías principales, primarias y secundarias, de acuerdo con el reglamento de la materia.



Los foto contactores deben ser de un tipo apropiado. Se podrán sustituir por un dispositivo electrónico de control, tipo encendido-apagado, debidamente aprobado.

IV. Conductores, cables y canalizaciones: Siempre que sean instalados, deben cubrir el requisito de estar debidamente aprobados, de acuerdo con los requerimientos que para tal efecto señala el presente reglamento.

V. Otros requerimientos: Cuando una luminaria se instale a la intemperie, sus soportes metálicos (como postes, ménsulas, abrazaderas, tornillos u otros elementos similares) deben ser de metal inherentemente resistente a la corrosión y cumplir con lo siguiente:

- a)** Las ménsulas o brazos, abrazaderas o elementos similares deben de ser acero galvanizado con algún recubrimiento resistente a la corrosión o material inherentemente resistente;
- b)** Cuando se utilicen postes metálicos para el servicio de alumbrado, deberán llevar por dentro los cables de suministro, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:
 - 1. Contar con un registro de mano accesible, de no menos de 50 milímetros por 102 milímetros, que además tenga una cubierta hermética a la lluvia y que proporcione acceso a la canalización o a las terminales del cable dentro del poste o dentro de la base del poste;
 - 2. Deberá existir una terminal para poner a tierra el poste, que sea accesible desde el registro de inspección; y,
 - 3. Deberán cumplir con los requerimientos establecidos en el capítulo de construcciones del presente reglamento.



- c) La tornillería empleada para la sujeción de luminarias debe tener la resistencia mecánica para soportar el peso de ésta y sus accesorios, además de contar con un recubrimiento para resistir la corrosión que se pudiera presentar en el lugar.
- d) Métodos de alambrado. Las instalaciones para el alumbrado público se deberán realizar de acuerdo con lo descrito a continuación:
1. Los conductores de alimentación deben ser continuos, sin empalmes ni derivaciones de acometida a las luminarias;
 2. Cuando se presente la necesidad de realizar un empalme o una derivación, éstos deben quedar alojados en un registro; en este caso, se deben asegurar los empalmes entre los cables de la luminaria y los de la alimentación, tanto eléctrica como mecánicamente, y el material usado para aislarlos debe tener una clase térmica al menos igual a la de los cables para la alimentación de la luminaria;
 3. Cuando los conductores de alimentación pasen a través de un orificio, éste debe estar libre de rebabas o filos cortantes;
 4. Se debe limpiar el interior de toda canalización, para evitar que queden desperdicios de materiales que puedan dañar el forro de los conductores; y,
 5. La alimentación a la luminaria debe realizarse con un cable de aislamiento tipo THHW o similar, de tamaño nominal mínimo de 5.26 mm² (10 AWG), para 600 V., y con resistencia térmica del aislamiento de al menos 90°C, a menos que el marcado de la luminaria indique usar cables de mayores dimensiones y características.
- e) Método de protección y desconexión. El servicio de alumbrado público debe contar con medios de protección, conexión y desconexión, con el fin de aislar fallas eléctricas que causen daños al equipo, y para permitir las



labores de mantenimiento y servicio de la instalación. Para proteger, conectar y desconectar el equipo, se deben utilizar interruptores termomagnéticos de operación simultánea, o bien, interruptores automáticos o dispositivos de similares características.

Artículo 168. Los fraccionadores están obligados a cumplir con las disposiciones contenidas en este reglamento, por lo que respecta a la construcción de fraccionamientos o asentamientos.

Artículo 169. Es obligación de los fraccionadores incluir en las obras de alumbrado público los dispositivos electrónicos o electromecánicos necesarios que provoquen en forma automática el apagado de las lámparas cuando se tenga 50 o menos luxes. Igualmente, están obligados a incluir en el sistema de alumbrado la presencia de aparatos cortadores de energía eléctrica, debidamente protegidos, para evitar sean dañados.

Artículo 170. El Ayuntamiento podrá instalar los dispositivos a que se refiere el artículo anterior, previo pago de la contribución correspondiente, de conformidad con lo establecido por la Ley de Ingresos para el Municipio del ejercicio fiscal correspondiente.

Artículo 171. El alumbrado público de toda unidad habitacional o fraccionamiento deberá contemplar la iluminación de calles, andadores, áreas verdes, zonas peatonales, así como la iluminación de las calles de acceso de la unidad o fraccionamiento.

Artículo 172. La normatividad vigente para el servicio de alumbrado público en el municipio contempla la utilización de luminarias de vapor de sodio alta presión de 100 watts. OB-15, tipo cabeza de cobra, con cristal refractor curva S II larga (y para casos de avenidas de tráfico elevado, vsap 250 watts.), para los fraccionamientos y unidades habitacionales de recién incorporación a la red de alumbrado público.



Artículo 173. Las redes de alumbrado de reciente incorporación deben contar con controles automáticos de encendido y apagado.

Artículo 174. El pago del consumo de energía eléctrica, derivado del servicio de alumbrado público, corresponderá al fraccionador hasta que el servicio sea municipalizado.

Artículo 175. Los habitantes del municipio interesados en la instalación y operación del servicio de alumbrado público o en obras de electrificación deberán hacer la solicitud formal ante la Dirección. Las solicitudes para la obtención de este servicio deberán contener, entre otros, los siguientes datos:

- I. Nombre completo, dirección y firma de cada uno de los solicitantes;
- II. Croquis o plano de las calles o manzanas para las que se solicita el servicio, con la localización precisa de los predios de los peticionarios;
- III. Acreditar el anticipo del pago de la contribución respectiva; y,
- IV. Los demás que llegara a solicitar la Dirección de Alumbrado.

Artículo 176. Las solicitudes para el servicio de alumbrado público también se podrán referir a la ampliación o mejoramiento de las instalaciones existentes.

Artículo 177. Las obras de electrificación que se realicen por el Municipio y/o por contratistas externos deberán contemplar la instalación del servicio de alumbrado público, utilizando la infraestructura de dicha obra.

Artículo 178. Los solicitantes quedarán enterados de que, para la realización de la ampliación o mejoramiento de la red de alumbrado público, deberán realizar su aportación de acuerdo con el presupuesto elaborado por la Dirección.

Las obras darán inicio una semana posterior de haber cubierto al 100% su aportación. Esta Dirección tiene hasta 25 días hábiles para la realización de lo solicitado.



Artículo 179. La instalación del alumbrado público se realizará atendiendo a las disposiciones contenidas en los planos reguladores del desarrollo urbano y supervisadas por la Dirección, atendiendo las prioridades técnicas y de secuencia establecidas en materia de agua potable y alcantarillado.

Artículo 180. Las colonias o asentamientos populares irregulares podrán ser dotados del servicio de alumbrado público, en la medida en que sus habitantes o poseedores regularicen su situación catastral y fiscal.

Artículo 181. Se prestará el alumbrado público municipal en colonias y asentamientos populares regularizados, considerando un mínimo de densidad de construcción definitiva y de densidad de población en el área potencialmente dotable con el servicio. Lo dispuesto por este artículo no es aplicable a los fraccionamientos privados que se rigen por disposiciones específicas.

Artículo 182. Los requisitos y documentación necesaria para tramitar la municipalización de obras de alumbrado público son:

- I. Escrito dirigido al titular de la Dirección, donde se solicite efectuar el trámite correspondiente a la municipalización;
- II. Memoria técnico-descriptiva de la red de alumbrado, que contemple los siguientes puntos:
 - a) Justificación del proyecto;
 - b) Descripción del entorno eléctrico de la obra;
 - c) Cálculos del nivel de iluminación;
 - d) Cálculos de los conductores utilizados (considerando las caídas de tensión);
 - e) Descripción de las cargas por circuito (tomando en cuenta los transformadores de alimentación);
 - f) Operación de controles y sistemas de medición;



- g) Especificaciones de los materiales utilizados, (siendo preferentemente de los modelos y marcas conocidas y comerciales dentro del mercado nacional);
 - h) Los documentos anteriormente descritos deberán presentarse previamente revisados y bajo la supervisión del perito responsable;
 - i) Original y copia del plano descriptivo de la red de alumbrado, el cual debe contener la ubicación de las luminarias instaladas, los ductos, los registros, los controles, la medición, los circuitos de alimentación, así como el tipo de luminaria, posterío, base de concreto (en su caso) y anclaje;
 - j) Lista de materiales, que incluye cantidad y costo de luminarias, postes, controles, cables, ductos, brazos, herrajes y todos los accesorios utilizados dentro de la obra de alumbrado para calles;
 - k) El programa de avance, que especifique en forma clara las etapas concluidas y las zonas donde existirá el alumbrado (esto para aquellos lugares que sean construidos por etapas);
- III. Con el fin de garantizar la correcta ejecución y el funcionamiento de los sistemas de alumbrado público, los fraccionadores deberán depositar en la Tesorería Municipal del Ayuntamiento una fianza por 10% del total de la obra de alumbrado público;
- IV. Copia del acta de entrega-recepción de la red de energía eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad; y,

Artículo 183. Los aspectos no previstos en el presente reglamento, relativos a las restricciones técnicas de los proyectos y su operación, serán resueltos conforme a las leyes, los reglamentos y demás ordenamientos en la materia.

CAPÍTULO VII

OBRA PÚBLICA



Artículo 184. Para efectos de este reglamento, se consideran obras públicas los trabajos que tengan por objeto construir, instalar, ampliar, adecuar, remodelar, restaurar, conservar, mantener, modificar, demoler y en general cualquier modificación a bienes inmuebles, que por su naturaleza o por disposición de la ley estén destinados al uso común o a un servicio público. Asimismo, quedan comprendidos dentro de las obras públicas los siguientes conceptos:

- I. El mantenimiento y la restauración de bienes muebles incorporados o adheridos a un inmueble, cuando impliquen modificación al propio inmueble;
- II. Los trabajos de exploración, geotecnia, localización y perforación, que tengan por objeto la explotación y desarrollo de los recursos petroleros y el gas que se encuentren en el subsuelo;
- III. Los proyectos integrales, en los cuales el contratista se obliga desde el diseño de la obra hasta su terminación total, incluyéndose cuando se requiera, la transferencia de tecnología;
- IV. Los trabajos de exploración, localización y perforación distintos a los de extracción de petróleo y gas; mejoramiento del suelo y subsuelo; desmontes; extracción y aquellos similares, que tengan por objeto la explotación y desarrollo de los recursos naturales que se encuentren en el suelo o en el subsuelo;
- V. La instalación de islas artificiales y plataformas utilizadas directa o indirectamente en la explotación de recursos naturales;
- VI. Los trabajos de infraestructura agropecuaria;
- VII. La instalación, montaje, colocación o aplicación, incluyendo las pruebas de operación de bienes muebles que deban incorporarse, adherirse o destinarse a un inmueble, siempre y cuando dichos bienes sean proporcionados por la convocante al contratista, o bien, cuando incluyan la adquisición y su precio sea menor al de los trabajos que se contraten; y
- VIII. Todos aquellos de naturaleza análoga.



Artículo 185. Toda obra pública financiada con recursos propios del Ayuntamiento o provenientes del Ramo 033 deberá contar con la autorización de la Comisión de Obras Públicas del cabildo, en sus respectivas competencias.

CAPÍTULO VIII

VISITAS DE VERIFICACIÓN

Artículo 186. La Dirección Desarrollo Urbano y la Dirección de Obras, realizarán las visitas de verificación que considere necesarias, con el fin de supervisar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente reglamento, y debiendo observar las formalidades esenciales de procedimiento establecidas en la Ley de Justicia y Procedimiento Administrativo del Estado de Nayarit. Estas visitas serán independientes de las facultades que se confieren a otras autoridades, ya sea del orden federal o estatal en la materia.

Artículo 187. Son facultades de la Dirección intervenir en cualquier momento durante la ejecución de una obra e investigar si los trabajos se efectúan ajustados al proyecto, especificaciones, normas de calidad y procedimientos de construcciones fijados en la licencia otorgada. El perito responsable de la obra, debe proporcionar la información que se le solicite referente al desarrollo de los trabajos a su cargo. En todo caso, se podrán ordenar medidas preventivas o de seguridad con el objeto de evitar daños a los inmuebles protegidos, a la imagen urbana o en general a la integridad física de los habitantes del municipio.

Artículo 188. La bitácora oficial de la obra, que registra el proceso de la misma, deberá ser firmada por los inspectores adscritos a la Dirección de Supervisión, anotando la fecha de su visita y las observaciones que se hagan.

CAPÍTULO IX



MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 189. La Dirección de Obras, en, pueden adoptar las medidas de seguridad siguientes:

- I. La suspensión de los trabajos;
 - II. La demolición de estructuras y/o retiro de las instalaciones;
 - III. El aseguramiento de objetos materiales;
 - IV. Cualquier otra acción o medida que tienda a evitar daños a personas o bienes.
- La aplicación de las medidas de seguridad mencionadas se hará en la forma prevista, por el presente reglamento y demás ordenamientos.

Artículo 190. Cuando la Dirección o el Ayuntamiento tenga conocimiento de que una edificación, estructura instalada en una vía pública o zona federal o presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico, requerirá a su propietario con la urgencia que el caso amerite, que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias.

Cuando la demolición tenga que hacerse en forma parcial, esta comprenderá también la parte que resulte afectada por la continuidad estructural.

Artículo 191. Aviso de terminación de reparación. Una vez concluidas las obras o los trabajos que hayan sido ordenados de acuerdo con el artículo anterior de este Reglamento, el propietario de la construcción o el perito responsable de obra, dará aviso de terminación a la Dirección o al Ayuntamiento los que verifiquen la correcta ejecución de dichos trabajos, pudiendo en su caso, ordenar su modificación o corrección quedando obligados aquellos a realizarla.

Artículo 192. Orden de desocupación. Si como resultado del dictamen técnico fuese necesario ejecutar algún tipo de trabajo, para los que se requiera efectuar la desocupación parcial o total de una edificación peligrosa para sus ocupantes, la Dirección o el Ayuntamiento podrán ordenar la desocupación temporal o definitiva. En caso de peligro inminente la desocupación deberá ejecutarse en forma inmediata,



y si es necesario la Dirección o el Ayuntamiento podrá hacer uso de la fuerza pública para ser cumplir la orden.

Artículo 193. Inconformidad de los ocupantes. En caso de inconformidad del ocupante de una construcción peligrosa en contra de la orden de desocupación a que se refiere al artículo anterior, podrá interponer recurso de Inconformidad de acuerdo con lo previsto en este reglamento. Si se confirma la orden de desocupación y persiste la renuencia a acatarla, la Dirección o el Ayuntamiento podrán hacer uso de la fuerza pública para hacer cumplir la orden. El termino para la interposición del recurso a que se refiere este precepto será de 3 días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya notificado al interesado la orden de desocupación. La autoridad deberá resolver el recurso dentro de un plazo de 3 días, contando a partir de la fecha de interposición del mismo. La orden de desocupación no prejuzga sobre los derechos u obligaciones que existan entre el propietario y los ocupantes del inmueble.

Artículo 194. Clausura como media de seguridad. La Dirección o el Ayuntamiento podrán clausurar como medida de seguridad, las obras terminadas o en ejecución, cuando ocurra alguna de las circunstancias previstas por los artículos anteriores.

CAPÍTULO X

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 195. Las direcciones de Desarrollo Urbano y Obras Públicas podrán imponer las sanciones por las infracciones contempladas en el presente reglamento, las cuales consistirán en:

- I. Apercibimiento;
- II. Amonestación;
- III. Multa de dos a cinco mil días de salario mínimo vigente en la capital del Estado,
- IV. Cancelación del permiso, autorización o licencia;



- V. Clausura;
- VI. Retención de mercancías, instrumentos u objetos que son materia de la infracción;
- VII. Demolición de construcciones; y,
- VIII. Arresto hasta por 36 horas.

Artículo 196. Inspección. Mediante orden escrita, motivada y fundada, la Dirección o el Ayuntamiento podrán inspeccionar en cualquier tiempo, con el personal y en las condiciones que juzgue pertinentes, las edificaciones y las obras de construcción que se encuentran en proceso o terminadas, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 197. Procedimiento en la práctica de inspecciones. La Dirección o el Ayuntamiento vigilarán el debido cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento mediante el personal que comisione al efecto, mismo que deberá estar provisto de credencial que lo identifique en su carácter oficial y de órdenes escritas de la autoridad correspondiente, en las que se precisaran el objeto de las visitas, de la causa o motivo de ellas y las disposiciones legales o reglamentarias en que se funden. Los propietarios o sus representantes, los encargados, los peritos responsables de obra y de los auxiliares de estos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trata.

Al término de la diligencia se levantará el acta correspondiente en la que se hará constar el cumplimiento o la violación de las disposiciones del presente reglamento y los hechos, actos u omisiones en que consistan las violaciones y las infracciones que resulten comprobadas.

Los inspectores de la Dirección o el Ayuntamiento deberán firmar la bitácora de las obras en proceso de construcción, anotando la fecha de su visita y sus observaciones.



Artículo 198. Infracciones al Reglamento. Cuando como resultado de la visita de inspecciones se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de este Reglamento, la autoridad correspondiente notificara a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o las violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de 24 horas a 30 días, según la urgencia y la gravedad del caso para que sean corregidas.

Artículo 199. Responsabilidades. Para los efectos del presente reglamento los propietarios y los Directores responsables de la obra serán responsables por las violaciones en que incurran a las disposiciones legales aplicables, y les serán impuestas las sanciones correspondientes previstas por este Reglamento. Las sanciones podrán ser impuestas conjunta y separadamente a los responsables.

Artículo 200.- Incumplimiento de órdenes. En caso de que el propietario de un predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la Dirección o el Ayuntamiento previo dictamen que emitan u ordenen estarán facultados para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado, para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- I. Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado sin haber cumplido con lo previo en este Reglamento;
- II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente.
- III. Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas dentro del plazo fijado para tal efecto.
- IV. Cuando se invada la vía pública por una construcción;
- V. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a predios en las constancias de alineamientos o uso de suelo. Si el propietario del inmueble en el que la Dirección o el Ayuntamiento se vean



obligados a ejecutar obras y trabajos conforme a este artículo se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería Municipal efectuara un cobro por medio del procedimiento económico coactivo. El monto de las obras ejecutadas por la Dirección tendrá el carácter de crédito fiscal.

Artículo 201. Suspensión o clausura de obras en ejecución. Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el capítulo siguiente, la Dirección o el Ayuntamiento podrán suspender o clausurar las obras en ejecución en los siguientes casos:

- I. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;
- II. Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes de la Federación, del Estado, del Municipio o de terceros;
- III. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección con base en este Reglamento.
- IV. Cuando no se dé cumplimiento a una orden emitida por la Dirección dentro del plazo que se haya fijado para el efecto.
- V. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la constancia de alineamiento.
- VI. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento y por sus normas técnicas complementarias.
- VII. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria, del personal autorizado por la Dirección o el Ayuntamiento.
- VIII. Cuando la obra se ejecute sin licencia.
- IX. Cuando la licencia de construcción sea revocada o haya fenecido su vigencia;
- X. Cuando la obra se ejecute sin vigilancia reglamentaria del Perito responsable de obra.



No obstante, el estado de suspensión o de clausura, en el caso de las fracciones I, II, III, IV, V y VI, de este artículo, la Dirección o el Ayuntamiento podrán ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro, para corregir y reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas. El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto con base en este artículo, no será levantado hasta en tanto se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

Artículo 202. Clausura de obras terminadas. Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Dirección o el Ayuntamiento podrán clausurar las obras terminadas cuando ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- I. Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia;
- II. Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado o sin sujetarse a lo previsto por este Reglamento.
- III. Cuando se use una construcción o parte de ella para uso diferente del autorizado; el estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial no será levantado hasta en tanto se haya regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos de este Reglamento.

Artículo 203. Sanciones pecuniarias. la Dirección o el Ayuntamiento en los términos de este capítulo, sancionaran con multas a los propietarios, a los peritos responsables de las obras y a quienes resultes responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección.

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



Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en este Reglamento.

Artículo 204. Forma de aplicación de las sanciones. La autoridad competente para fijar la sanción deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

Artículo 205.- Sanciones al Perito Responsable de Obra y al Propietario. Se sancionará al perito responsable de obra, al propietario, o a la persona que resulte responsable con multa de 10 a 10000 salarios mínimos:

- I. Cuando en cualquier obra o instalación en proceso no muestre, a solicitud del inspector, los planos autorizados y la licencia correspondiente.
- II. Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública, o cuando hagan cortes en banquetas, arroyos y guarniciones sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente.
- III. Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores de la Dirección o el Ayuntamiento.
- IV. Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos, o de la vía pública; y,
- V. Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios.

Igual sanción se aplicará al propietario o al perito responsable de obra, cuando no de aviso de terminación de las obras dentro del plazo que se le señale en la licencia de construcción correspondiente.

Artículo 206. Sanciones a los Peritos Responsables de Obra. - se sancionará con Multa de 20 a 200 salarios mínimos a los peritos responsables de obra que incurran en las siguientes infracciones:



- I. Cuando no cumplan con su responsabilidad como perito previsto en el capítulo correspondiente de este Reglamento;
- II. Cuando en la ejecución de una obra violen las disposiciones establecidas en el capítulo relativo de los Requisitos Estructurales de las Construcciones.
- III. Cuando no consideren las medidas necesarias de establecimiento de dispositivos preventivos para la elevación de materiales y de personas durante la ejecución de la obra y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación.

Artículo 207. Sanciones a los Peritos Responsables de Obra. Se sancionará con multa de 20 a 300 salarios mínimos al perito Responsable de Obra que incurran en las siguientes infracciones:

- I. Cuando durante el proceso de la obra no se tomen las medidas necesarias para evitar o alterar el comportamiento de las construcciones e instalaciones de predios colindantes o de la vía pública, además de causar molestias a los vecinos y usuarios de la vía pública.
- II. Cuando la obra ejecutada en su inicio no sea coincidente con el proyecto ejecutivo autorizado;
- III. Cuando en la construcción o demolición de obras, o para llevar a cabo excavaciones, usen explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente;
- IV. Cuando en una obra no tomen las medidas necesarias para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño; y
- V. Cuando en un predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados señalados en la constancia de alineamiento.

Artículo 208. Sanciones a los Propietarios y a los Peritos Responsables de Obra. Se sancionará a los propietarios de inmuebles y a los Directores Responsables de



Obra con multa de uno a tres tantos del importe de la licencia de construcción, cuando se hayan iniciado obras o instalaciones sin haber obtenido la licencia de construcción correspondiente.

Artículo 209. Se sancionará con multa de 20 a 400 salarios mínimos al Director Responsable de Obra y al Propietario que incurran en las siguientes infracciones:

- I. Cuando en una obra o instalación hagan caso omiso de las normatividades de seguridad y prevención de contingencias o incendios para inmuebles que, por su destino y uso, consideren la confluencia de un número importante de personas.
- II. Cuando para obtener la expedición de licencias de construcción, o durante la ejecución y uso de la edificación, hayan presentado documentación falsa.
- III. Cuando una obra en su etapa final no coincida con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizado.

Artículo 210. Sanciones a los Peritos Responsables de Obra y al Propietario. Se sancionará con multa de 10 a 5000 salarios mínimos al perito Responsable de Obra y al Propietario que incurran en lo siguiente:

- I. Cuando fuesen violentados los sellos de clausura colocados en las obras;
- II. Cuando al concluir la obra se haya corroborado que el uso y la superficie de la misma, no sea coincidente con lo autorizado.
- III. Cuando solo se trate de edificación que presenten mayor superficie de lo autorizado, solo sobre esta superficie se aplicará la sanción.
- IV. Cuando se haya verificado que por dolo se hayan presentado documentos falsos para la obtención de permisos y licencias y la edificación no sea coincidente con lo autorizado.

Artículo 211. Sanciones en caso de reincidencia. Al infractor reincidente se le aplicara el doble de la sanción que hubiera sido impuesta.



Para los efectos de este reglamento se considera reincidente, el infractor que incurra en otra falta por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

Artículo 212. Sanciones por impedir el cumplimiento de ordenes de la Dirección o el Ayuntamiento. A quien se oponga o impida el cumplimiento de ordenes expedidas por la Dirección o el Ayuntamiento, se les sancionara con arresto administrativo hasta por 36 horas.

Artículo 213. Cancelación. La Dirección o el Ayuntamiento podrán cancelar toda autorización, licencia o constancia cuando;

- I. Se hayan dictado en informes o documentos falsos o erróneos, emitidos con dolo o error;
- II. Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento; y
- III. Se hayan emitido por autoridad incompetente La cancelación será determinada por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

CAPÍTULO XI

MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 214.- Recursos de Inconformidad. Procederá el recurso de inconformidad contra la negativa de otorgamiento de número oficial, constancia de alineamiento y licencia de construcción de cualquier tipo, cancelación de licencia, suspensión o clausura de obra, de ordenes de demolición, reparación o desocupación y la cancelación del registro al perito responsable de obra.



Artículo 215.- Interposición del recurso. El recurso, deberá interponerlo el interesado ante la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución correspondiente. El recurrente podrá solicitar, la suspensión de la ejecución del acto o resolución que reclame, la cual será concedida siempre que, a juicio de la autoridad, no sea en perjuicio de la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público.

Cuando con la suspensión se puedan causar daños a la Dirección, al Ayuntamiento o a terceros, solo se concederá si el interesado otorga ante la Tesorería Municipal, alguna de las garantías a que se refieren las disposiciones fiscales para el caso.

El monto de la garantía será el suficiente para asegurar la reparación de los posibles daños que se pudieran causar y será fijada por la autoridad de la que haya emanado el acto.

Artículo 216.- Escrito de recurso. En el escrito por el cual se interponga el recurso de inconformidad, bastara con que el recurrente precise el acto que reclama, los motivos de su inconformidad, señale domicilio para oír notificaciones dentro de este municipio, designe en su caso a su representante legalmente autorizado, acompañe las pruebas documentales que tenga a su disposición y ofrezca las demás que estime pertinentes con excepción de la confesional y aquellas que fueren contrarias al derecho y a la moral.

Artículo 217.- Sustanciación del recurso. - Admitido el recurso interpuesto, junto con las pruebas y documentación que estime pertinente anexar el particular, se emitirá resolución a dicha instancia, la cual, deberá pronunciarse dentro de los 30 días siguientes a la celebración de la audiencia y será notificada personalmente en el domicilio señalado dentro de este municipio o a través de la Gaceta Municipal y estrados.

Artículo 218.- Casos no previstos. Los casos no previstos por este Reglamento serán resueltos de manera colegiada por el Presidente Municipal, por el Director de Desarrollo Urbano y Ecología y por el Síndico.



TRANSITORIOS

Primero. El presente Reglamento entrará en vigor a partir del día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Segundo. Se abrogan o derogan en su caso todas las disposiciones que se opongan a la publicación de este Reglamento.

Tercero. Las licencias, autorizaciones y permisos otorgados antes de la entrada en vigor de este Reglamento conservarán plenamente su validez.

Cuarto. Cuando se trate de inmuebles contenidos en un plan parcial de desarrollo urbano, en general se tratará de respetar el derecho de particulares que sean constituidos en tales instrumentos.

NOTA DE EDITOR: A CONTINUACIÓN, SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LAS ENMIENDAS AL PRESENTE REGLAMENTO.

P. O. 17 DE JUNIO 2021.

ÚNICO. El presente Acuerdo se deberá publicar en el Periódico Oficial Órgano de Gobierno del Estado de Nayarit y en la Gaceta Municipal Órgano de Gobierno del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit; y entrará en vigor al siguiente día de su publicación.