



REGLAMENTO DE EDIFICACIONES, DESARROLLO URBANO Y HABITABILIDAD PARA EL MUNICIPIO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA.

Publicado en el Periódico Oficial No. 98,
Sección I, del 03 de diciembre de 2021, Tomo CXXVIII

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I Objeto y definiciones

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento establece las disposiciones para autorizar, controlar y vigilar las acciones de edificaciones en el ámbito municipal, de conformidad con las facultades derivadas de la Constitución Política de los Estados Unidos de Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y sus normas técnicas complementarias vigentes, Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California y sus Reglamento General de Condominios para el Municipio de Playas De Rosarito, Baja California.

Las disposiciones de este Reglamento, las Normas Técnicas Complementarias correspondientes, así como las resoluciones adoptadas por las autoridades competentes, son de orden público e interés social y de observancia general en el Municipio de Playas de Rosarito, y tiene por objeto:

- I. Normar la construcción, reparación, restauración, reconstrucción, remodelación, ampliación, mantenimiento y demolición de edificaciones e instalaciones públicas o privadas, para asegurar las condiciones mínimas de seguridad, higiene funcionamiento, acondicionamiento ambiental e integración de al contexto urbano, vigilando a su vez el cuidado del patrimonio histórico cultural e impacto ambiental; Respetando en todo momento en las edificaciones públicas o privadas e instalaciones, el diseño universal para que todas las personas con o sin discapacidad, tengan acceso y movilidad en su interior y exterior, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado, teniendo en cuenta el empleo de elementos de asistencia particulares de cada discapacidad.
- II. Establecer los procedimientos para la obtención de licencias y ocupación de las edificaciones;
- III. Establecer los requisitos para el registro de Responsable Director de Obra, de Proyecto o Corresponsables;



- IV. Establecer la responsabilidad de los Propietarios, Directores de Obra, Directores de Proyectos y Corresponsables y las relaciones profesionales entre ellos durante la ejecución del proyecto y el proceso de la edificación;
- V. Su congruencia con los usos para los cuales se hubiera autorizado un proyecto de edificaciones de conformidad con la Carta Urbana del PDU CP PR vigente;
- VI. Establecer las medidas de seguridad y sanciones, en materia de acciones de edificaciones; y
- VII. Establecer las condiciones generales para las que habrán de registrarse las obras de edificación con el objeto de minimizar las molestias, riesgos y daños que se pudiesen ocasionar a los bienes inmuebles y/o muebles de los colindantes, durante la ejecución del proyecto.

ARTÍCULO 2.- Ante la existencia de normas técnicas completarías, disposiciones en planes y programas de desarrollo urbano, códigos y manuelas de procedimientos, en materia de edificaciones e instalaciones no contempladas en este Reglamento, se aplicarán aquellas que garanticen mayor seguridad, higiene, funcionamiento y acondicionamiento en la materia.

ARTÍCULO 3.- Cualquier requerimiento en cantidad, dimensión, superficie o volumen que especifiquen en el este Reglamento, se expresara en el sistema métrico decimal entenderá como una condición mínima a cumplir, excepto cuando se especifique otra condición.

ARTÍCULO 4.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

Acciones de edificación. – La construcción, la ampliación, la remodelación, la remoción, la instalación o la demolición de cualquier edificación o instalaciones en la vía pública, en predios de propiedad pública o privada y en general el proceso mediante el cual se obtiene espacios de diversos géneros, ya sean temporales o permanentes, incluyendo aspectos urbanísticos.

Alineamiento. – Es la línea que las autoridades competentes en materia de catastro fijan para limitar una propiedad en su colindancia con la vía publica existente o en proyecto.

Alineamiento Oficial. - Es la línea que las autoridades competentes fijan para limitar una propiedad en su colindancia con la vía pública o en proyecto.

Ampliación. - Aumentar o acrecentar la superficie o volumen de cualquier edificación, inmueble o instalación.

Anuncio. - Todo medio de información, comunicación o publicidad que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de productos y bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, cívicas, políticas, culturales, industriales o comerciales, de manera enunciativa mas no limitativa, igualmente



se entenderán por anuncio a los espectaculares, carteleras, pantallas electrónicas, vallas, pendones, banderines y lo que en ellas se publicite.

Ayuntamiento. - H. Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California, compuesto por el Presidente Municipal, el Síndico Procurador y los Regidores;

Banqueta. - Procción lateral de la vialidad destinada a la circulación peatonal y para alojar las redes de servicio y aparatos de control de transito y/o pavimento para uso peatonal localizado dentro del derecho de vía de la calle, también conocida como acera.

Bienes artísticos. - Los muebles e inmuebles que posean valores estéticos que resguarden las obras y archivos literarios, musicales, escultóricos y fotográficos cuya importancia o valor sean de interés para el arte o para la historia.

Bienes históricos. - Todos los bienes muebles e inmuebles que se encuentran vinculados a la historia, social, política, económica, cultural y religiosa, o que hayan adquirido con el tiempo valor cultural, así como aquellos relacionados con la vida de un personaje de la historia.

Certificación de la Práctica y experiencia profesional. Procesos de revisión, verificación y análisis de actualización mediante cursos, seminarios, experiencia y desempeño profesional, realizados por el organismo certificador correspondiente, para la validación de la práctica y experiencia profesional de Arquitectos, Ingenieros Civiles y carreras afines.

Colegios. - Colegios de Profesionistas, especialistas en la materia de edificaciones: De Arquitectos de Playas de Rosarito, A.C.; y de Ingenieros Civiles de Playas de Rosarito, A.C. así como otros en materias de planeación y desarrollo urbano, construcción y prevención de riesgos.

Comisión Técnica. - Es un órgano deliberativo y auxiliar de la Dirección.

Corresponsable. - A la persona física o moral que apoya técnicamente el Perito Responsable Director de Obra y al Perito Responsable Director de Proyecto, en lo relativo a diseño arquitectónico y sus especialidades, Análisis y Diseño Estructurales, Mecánica de Suelos, Instalaciones Electromecánicas, Instalaciones Hidrosanitarias, Instalaciones de Gas e Instalaciones Especiales de acuerdo al presente Reglamento y demás ordenamientos que inciden en la materia.

Densificación. – Acción urbanística cuya finalidad es incrementar el numero de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras.



Dirección. - La autoridad en materia de Administración Urbana.

Discapacitado. - Persona con discapacidad física por una afectación sensorial, auditiva, cognitiva o motriz.

Diseño Arquitectónico. - Proceso creativo por excelencia y posee como cometido final la satisfacción de las necesidades de espacios habitables. Disciplina que tiene por objeto generar propuestas e ideas para la creación y realización de espacios físicos enmarcado dentro de la arquitectura.

Edificación. - El proceso mediante el cual se obtiene un espacio construido de uso habitacional, comercial, equipamiento, industrial, especial, servicios y mixto de diversos, géneros, temporales o permanentes, incluyendo aspectos urbanísticos y de ocupación.

IMPLAN. - El Instituto Municipal de Planeación para el Municipio de Playas de Rosarito.

Inspectores honorarios. - Aquellos que participan en la vigilancia del cumplimiento del presente Reglamento, sin remuneración, por medio de convenios de colaboración con Colegios de Profesionistas.

Inspectores. - Personal adscrito a la Dirección, encargada de vigilar el cumplimiento de la Ley, del presente Reglamento y de la normatividad aplicable en materia de edificación, en lo que respecta a revisión de proyectos en campo, detención captura, suspensión y clausura de obras din autorización.

Instalación. - El conjunto de equipos, estructuras, aparatos, cables, ductos, tubos o instrumentos que tengan por objeto medir, emitir, transportar, conducir, colectar líquidos o gases, electricidad, ondas, señales y otros de la forma temporal o permanente.

Ley General. - La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Ley. - La Ley de Edificaciones del Estado de Baja California.

Lux. - Unanimidad de iluminación.

Mobiliario Urbano. - Es el mobiliario en vía pública que brinda un servicio a los transeúntes, como medio de información, comunicación, descanso, higiene y ornato.

Municipio. - El Territorio de Playas de Rosarito, Baja California.



NTC: Normas Técnicas Complementarias. - Las normas técnicas elaboradas por el Gobierno del estado de Baja California en materia de edificación, en las cuales se establecen los procedimientos, especificaciones, parámetro y límites permisibles que complementan a los reglamentos municipales.

Organismo Certificador. - Colegios de profesionistas de arquitectos o ingenieros civiles del municipio de Playas de Rosarito, Baja California y debidamente federados, con registro actualizado ante el departamento de profesiones del estado.

Responsable Director de Obra (DRO).- Ingeniero Civil y/o Arquitecto con título profesional, cédulas profesionales y con registro ante la Dirección de Administración Urbana para fungir como auxiliar de las Autoridades Municipales en materia de Desarrollo Urbano para responsabilizarse mancomunadamente con el propietario, de la correcta ejecución de los proyectos autorizados, en los que otorgue su responsiva en el ámbito de su intervención, así como de que se cumplan las disposiciones y normas aplicables. Una vez registrado, adquiere derechos y obligaciones en la ejecución de obras públicas y/o privadas.

Planes y Programas de Desarrollo Urbano. - Aquellos que emanen de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California, siendo de manera enunciativa mas no limitativa los siguientes:

- a. Planes y programas estatales.
- b. Planes y programas municipales.
- c. Plan Municipal de Desarrollo.
- d. Programas de desarrollo urbano de centro de población PDUCP-PR
- e. Programas especiales.
- f. Programas parciales comunitarios.
- g. Programas sectoriales.

Propietario Responsable. - A la persona física o moral que demuestre en forma fehaciente que puede gozar o disponer del inmueble objeto de la Licencia de Construcción con las limitaciones y modalidades que fijen las Leyes y sus Reglamentos. Y que deberá responder mancomunadamente con el Responsable de Obra (DRO) de la correcta ejecución de las mismas.

Reglamento. - El Reglamento de Edificaciones, Desarrollo Urbano y Habilidad para el Municipio de Playas de Rosarito Baja California.

Secretaría. - La Secretaría de Desarrollo y Servicios Urbanos del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, quien ejercerá las atribuciones que derive del presente Reglamento, por sí misma o por medio de sus Unidades Administrativas.



Señalamientos. - Señalización horizontal y/o vertical o conjunto de señales indicadoras en calles, carreteras, vías férreas, aeródromos, puertos, etc.

Tapial. - Protección perimetral provisional en el proceso de la ejecución de las obras, cuyo objetivo es salvaguardar a los transeúntes, pudiendo ser mediante muro, malla, reja o cerca.

Unidades métricas. - Todas aquellas medidas de dimensiones lineales, de áreas y volúmenes:

MM o mm.- Milímetros.

CM o cms.- Centímetros.

M o mts. – Metros.

M2 o m2.- Metros cuadrados.

M3 o m3.- Metro cúbicos.

Vía Pública. - Vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de la Ley se encuentra destinado a libre tránsito, así como todo inmueble que de hecho se utilice para este fin. Teniendo por objeto también el servir para la ventilación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limitan, o dar acceso a los predios colindantes, o en su defecto para alojar cualquier instalación de una obra o servicio público. Este espacio está limitado por el plano virtual vertical sobre la traza del alineamiento oficial o del deslinde de dicha vía pública, la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

Zonas y bienes de interés cultural. - Aquellas zonas urbanas o rurales y manifestaciones tangibles o intangibles que sean representativos de la creatividad y valores culturales del Estado

Zona de entorno arquitectónico, urbanísticos y/o natural. - Área territorial que colinda perimetralmente con monumento o zonas de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, que hayan sido declarados por la autoridad Federal o bien, que lo sean por “disposición de ley”, en los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

Zonas protegidas. -Las áreas territoriales cuya protección sea de interés para los habitantes, por su significado cultural.

CAPÍTULO II ATRIBUCIONES DE LA AUTORIDAD

ARTÍCULO 5.- La Dirección de Administración Urbana tendrá las siguientes obligaciones y atribuciones:

- I. Dirigir el crecimiento de la ciudad en forma armónica y congruente con los planes y programas de desarrollo vigentes, a efecto de lograr la eficiente, utilización de la infraestructura urbana y el acrecentamiento de los niveles



de seguridad, salubridad equilibrio ecológico, comodidad y mejor calidad de vida de los habitantes del municipio.

- II. Aplicar dentro del ámbito Municipal, las disposiciones normativas derivadas de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado; Ley de Edificaciones del Estado; Ley del Catastro Mobiliarios del Estado; Reglamento de la Ley de Catastro; Reglamento de la Ley de Edificaciones del Municipio de Playas de Rosarito; Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, Reglamento de Publicidad e Imagen para el Municipio de Playas de Rosarito; Normas y Criterios de Desarrollo Urbano de observancia general en la Republica, Normas Técnicas Complementarias, y demás relativos aplicables.
- III. Otorgar, o negar en su caso, las autorizaciones de usos de suelo, mediante la emisión de dictamen técnico respectivo, relativos a predios y terrenos de propiedad pública, privada, comunal o ejidal, ubicados dentro del Municipio.
- IV. Autorizar o negar en su caso, las peticiones de acciones de urbanización, bajo la modalidad de movimientos de tierra, incorporación urbana, subdivisión, relotificación y fusión de los predios y terrenos urbanos, ubicados dentro del municipio.
- V. Autorizar, revocar o negar en su caso las licencias de construcción, reparación, modificación, ampliación, instalación o demolición de edificaciones en predios y terrenos públicos, privados, comunales o ejidales, que se realicen en el Municipio.
- VI. Autorizar, revocar, o negar en su caso las solicitudes de anteproyectos, conversión y constitución de régimen de propiedad en condominio y traslación de dominio de las unidades resultantes; fijar o cancelar fianzas por vicios ocultos de áreas privativas y comunes, así como por terminación de obra, certificar los libros de actas de Asamblea de Condominios que se realicen dentro de los límites de este Municipio.
- VII. Atender, analizar, dictaminar, autorizando o negando respecto de solicitudes para la instalación, reparación o modificación de anuncios, carteleras, vallas, letreros y distribución de propaganda grafica dentro del territorio municipal; así como para imponer las sanciones correspondientes.
- VIII. Atender, analizar, dictaminar, autorizando o negando respecto de solicitudes para la obtención de Licencias de Operación y/o cambios a las previamente autorizadas dentro del Municipio.
- IX. Atender, analizar, autorizar, negar, sancionar y dictaminar respecto de las solicitudes de autorización de informes preventivos, manifiestos de impacto urbano y licencias ambientales, dentro del territorio municipal.
- X. Administrar de acuerdo a su competencia la vía pública y regular los espacios particulares en lo relativo a las áreas destinadas para el estacionamiento de vehículos otorgando o negando cuando así proceda, las autorizaciones de uso y estableciendo las condiciones que corresponda para la utilización de dichos espacios.
- XI. Inspeccionar, dictaminar y ordenar la liberación de áreas públicas y vialidades que se encuentren invadidas o sujetas a uso distinto de aquel



que estén destinadas, con la intervención de las demás entidades de la administración pública municipal y con el auxilio de la fuerza pública, en los términos de la Ley de Edificaciones, Ley de Desarrollo Urbano del Estado y sus reglamentos.

- XII. Realizar las inspecciones y verificaciones, así como emitir los dictámenes técnicos y determinar e imponer las sanciones y medidas de seguridad, a efecto de que las acciones de edificaciones y urbanización, así como los usos a que sean sometidos los predios, terrenos y áreas ubicados en el territorio municipal cumplan con los requisitos reglamentarios y demás disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano vigentes.
- XIII. Asignar personal de la misma Dirección, que lleve a cabo las verificaciones o inspecciones que legalmente procedan, los cuales serán inspectores integrales y podrán actuar indistintamente en representación de todos los Departamentos adscritos a la Dirección, según sea la necesidad de la propia Dirección;
- XIV. Expedir las certificaciones de documentos e información que en los términos de la ley sea procedente;
- XV. Las demás que le encomienden las Leyes, Reglamentos y Acuerdos del Ayuntamiento o le instruya el secretario.

CAPÍTULO III

Consideraciones Generales a los Usos del Suelo

ARTÍCULO 7.- Para los efectos del este Reglamento, franja de amortiguamiento es el área reservada dentro de predios que funge como separador entre dos usos colindantes, aminorando la confrontación directa de éstos; su aprovechamiento se sujet a usos restringidos o para de forestación.

ARTÍCULO 8.- Para protección del uso de suelo habitacional, deberá guardarse una distancia o reservarse una franja de amortiguamiento en relación a otros usos no compatibles, considerando lo siguiente:

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



- VIII. La distancia mínima que establezca para la emisión de usos de suelo, en cualquier Norma Técnica, Federal, Estatal o Municipal aplicable, con el fin de que se garantice la seguridad de los habitantes de la zona.

Lo anterior salvo lo que designen las Normas Técnicas Federales, Estatales y/o Municipales, lo que sea mayor en cuestión de seguridad para la ciudadanía, así como lo establecido en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

Sin menoscabo de los párrafos anteriores, se atenderá en lo que resulte aplicable, a las disposiciones que en materia de hidrocarburos, energía e infraestructura o cualquier otra actividad categorizada como especiales según corresponda.

CAPÍTULO IV DE LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO.- Las vías públicas son imprescriptibles e inalienables; los permisos y concesiones que se otorguen para la ocupación, uso y aprovechamiento de las vías públicas o cualquier otro bien de usos común o destinado a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesionario; son siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio de libre, seguro y expedito tránsito del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados y en general, de cualquiera de los fines a que estén destinadas.

ARTÍCULO 10.- Todo inmueble señalado como vía pública en algún plano o registro oficial, en cualquiera de las Dependencias de la administración pública municipal, del Estado, en el Archivo General de la Nación, o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá salvo prueba en contrario, que es vía pública y constituye un bien de dominio público de uso común.

ARTÍCULO 11.- Aprobado un fraccionamiento de acuerdo con las disposiciones legales relativas, los inmuebles que, en el plano oficial aprobado por la Autoridad Estatal o Municipal, aparezcan destinados a vías públicas, el uso común o algún servicio, se consideran, por ese sólo hecho, como bienes del dominio público de usos común, y se sujetarán a las disposiciones legales aplicables y vigentes en materia de urbanización.

ARTÍCULO 12.- De los elementos estructurales y(o) arquitectónicos salientes:

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



- III. En los techos, balcones, voladizos y, en general cualquier saliente, deberá drenarse de manera que se evite la caída del escurrimiento de agua sobre la banqueta o sobre predios colindantes;
- IV. Ningún elemento estructural o arquitectónico situado a una altura menor de 2.50 metros podrá sobresalir del alineamiento. Los que se encuentren en mayor altura se sujetaran a lo siguiente:
 - a. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada como pilas, sardineles, marcos de puertas y ventanas, repisas, cornisas y cajas, podrán sobresalir del alineamiento hasta 20 centímetros. Estos mismos elementos situados a una altura menor de 2.50 metros. Podrán sobresalir hasta 10 centímetros;
 - b. Los balcones abiertos podrán sobresalir del alineamiento hasta 1.00 metro, siempre que ninguno de sus elementos esté a menos de 2.00 metros de una línea de transmisión eléctrica. Cuando la banqueta tenga una anchura menor a 1.50 metros, podrán sobresalir 50 centímetros y estarán a una altura mínima de 2.50 metros;
 - c. Las rejas en las ventanas podrán sobresalir del alineamiento hasta 15 centímetros;
 - d. Las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento el ancho de la banqueta disminuido en 1.00 metro, pero sin exceder de 1.50 metros y no deberán usarse como balcón cuando su construcción se proyecte sobre la vía pública;
 - e. Las cortinas de sol podrán ser enrollables o plegadizas. Cuando estén desplegadas se sujetará a los lineamientos dados para las marquesinas, y
 - f. Los toldos de protección frente a la entrada de los edificios, se colocarán sobre estructuras desmontables, solo podrán instalarse si la banqueta tiene como mínimo un ancho de 1.50 metros.

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

ARTÍCULO 14.- La autorización para la ocupación de la vía pública en forma temporal o permanente con mobiliario urbano, es atribución de la Dirección, siempre que no implique un usufructo por su uso o por la introducción de publicidad; para su autorización se estará a lo dispuesto en los reglamentos municipales de Publicidad e Imagen para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California, Reglamento de Bienes y Servicios, Planes y Programas de Desarrollo Urbano correspondiente.

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

ARTÍCULO 15.- En los permisos que se expidan para usos temporal de la vía pública, para la ejecución de acciones de edificaciones por obras o instalaciones,



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

ARTÍCULO 16.- La Dirección dictara las medidas administrativas necesarias, para mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinado a un servicio público municipal, así como ordenará la remoción de cualquier obstáculo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, este Reglamento y la demás normatividad aplicable.

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

ARTÍCULO 17.- Se permitirá el uso eventual de la vía publica frente al predio previa autorización, para efectuar la carga y descarga de los materiales propios de la obra, siempre que no sea posible efectuarlos de otra forma y mientras estos movimientos se realicen dentro de los horarios que fije para tal efecto la Autoridad correspondiente.

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

ARTÍCULO 18.- la Autoridad vigilará que el proyecto y ejecución de guarniciones y banquetas, rampas para la entrada de vehículos, para servicios a apoyos a personas con discapacidad, cumpla lo establecido en este Reglamento, las Normas Técnicas complementarias de la Ley de Edificaciones del Estado, de proyecto arquitectónico de libre acceso para personas con discapacidad y demás normatividad aplicable.

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

ARTÍCULO 19.- Los propietarios de predios urbanos, podrán construir las guarniciones y banquetas correspondientes al frente de sus lotes, previa autorización de la autoridad municipal. En caso de que durante ejecución de las obras se cause algún deterioro en banqueta o guarniciones existentes, el propietario del predio donde se haya ocasionado el daño estará obligado a repararla, debiendo conservar la uniformidad de los acabados.

ARTÍCULO 20.- Los propietarios de edificaciones cuya localización y actividad genere un impacto al transito vehicular, deben colocar señalizadores de protección



en la vía pública, previa obtención de la licencia correspondiente; cumpliendo con las especificaciones que determine la Dirección de Obras y Servicios Urbanos.

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

ARTÍCULO 21.- No se permitirá colocar postes o instalaciones en banquetas, cuando, se impida la entrada a un inmueble; sí el acceso al predio se construye estando ya colocados el poste o la instalación, deberán ser reubicados por el propietario de los mismos, pero los gastos serán a su costa.

ARTÍCULO 22.- Cuando los trabajos de una obra se realicen sobre, o muy cercano al lindero, o que provoque molestias o peligros para los peatones, el (la) Responsable Director (a) de Obra deberá asegurarse de que sean colocados los elementos de protección y señales preventivas suficientes que den seguridad a los transeúntes. Los escombros, excavaciones y cualquier obstáculo para el tránsito en la vía pública serán señalados con banderines rojos y letreros durante el día y con señales luminosas, claramente visibles durante la noche, tanto en la obra pública como privada.

ARTÍCULO 23.- Cuando durante la ejecución de una obra, el uso de vehículos, objetos, substancias u otras cosas peligrosas o por cualquier otra causa produzca daños a cualquier obra o instalación de un servicio público propiedad del gobierno Federal, del Estado o del Municipio que se encuentre alojada en una vía o en otro inmueble de uso común, la reparación inmediata de los daños, será por cuenta del propietario de la obra, vehículo, objeto o sustancia, que haya causado el daño. Si éste es causado por el titular de una concesión o permiso o por sus dependientes, podrán suspenderse dicha concesión o permiso hasta que el daño sea reparado a satisfacción de la autoridad.

ARTÍCULO 24.- Quien sin autorización ocupe la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, áreas o subterráneos, está obligado a retirarlas, en caso omiso a la orden de desalojo, lo hará la Autoridad Municipal, con cargo a aquél independientemente de las sanciones que se aplique.

ARTÍCULO 25.- Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfono, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas, agua, drenaje, fibra óptica y cualesquiera otras, deberán localizarse preferentemente a lo largo de banquetas y camellones, de acuerdo a lo previsto para cada caso en las Normas correspondientes.

ARTÍCULO 26.- Las instalaciones aéreas en la vía pública, deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto.

Los cables de retenidas y las ménsulas, así como cualquier otro apoyo para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50



metros de altura sobre el nivel de la banqueta y a una distancia mínima de 30 centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste, debiendo respetar un paso libre de 1.00 metro para la circulación peatonal.

Los interesados solicitaran a la Secretaría el trazo de la guarnición y anchura de la banqueta cuando no existan. En las banquetas con una anchura menor de 1.5 metros o en callejones con anchura menor de 3.60 metros, los postes o instalaciones se colocarán como lo indique la autoridad competente. Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por sus propietarios con una señal que apruebe la Dirección.

ARTÍCULO 27.- Cuando exista la necesidad de instalar líneas de electricidad, telefonía o cualquier otro servicio público en forma áerea, la instalación se sujetará a la normatividad en la metería, pero siempre a una altura no menor de 4.26 metros, sobre el nivel de la guarnición de la banqueta.

ARTÍCULO 28.- Los representantes de los usos solicitados o existentes en las vías públicas, estarán obligados a efectuar las reparaciones pertinentes para restaurar o mejorar su estado original, cuando por requerimiento de funcionalidad de sus instalaciones, sea necesario llevar a cabo en protección a los transeúntes.

ARTÍCULO 29.- Los propietarios de las instalaciones destinadas a servicios públicos, estarán obligados a conservarlas en condiciones que garanticen su funcionamiento, seguridad, imagen e higiene.

ARTÍCULO 30.- La Dirección podrá ordenar a los propietarios de obras e instalaciones en la vía pública:

- I. La ejecución de acciones de reparación a las obras o instalaciones;
- II. La remoción, reubicación o adecuación de las obras e instalaciones, que entorpezca la ejecución de obras públicas.

ARTÍCULO 31.- Cuando los elementos de la vía pública se hayan modificado para el aprovechamiento de predios, y no sean susceptibles de regularizarse, la Dirección ordenara a los propietarios o poseedores de los predios que sean atendidos por ésta, su restauración o construcción de acuerdo al diseño de la vialidad.

Del Procedimiento administrativo Para la Recuperación de la Vía Pública

ARTÍCULO 32.- Cuando la vía pública se viera afectada o invadida por alguna construcción, instalación o cualquier elemento fijo que perjudique el libre, seguro y expedito transito o acceso a los predios colindantes o a los fines a que estén destinadas, será objeto de su recuperación administrativa, iniciándose el procedimiento de recuperación de la vía pública.



ARTÍCULO 33.- Compete a la Dirección, cuando expresamente se ordene, ejecutar el procedimiento administrativo de recuperación de la vía pública.

ARTÍCULO 34.- En este procedimiento, serán admitidos como medios de prueba los siguientes: documentales, testimoniales, inspección y dictámenes de perito deslindador registrado y vigente.

ARTÍCULO 35.- El procedimiento Administrativo de Recuperación de Vía Pública, se inicia de oficio o a petición de parte.

ARTÍCULO 36.- Inmediatamente a que tenga conocimiento, de lo mencionado en el Capítulo IV del Título Primero del presente ordenamiento, la Dirección, ordenará se lleve a cabo una inspección que tendrá como objeto, verificar las medidas del área en conflicto y delimitarla, para determinar si está ocupado un espacio de la vía pública. De lo anterior levantará acta circunstanciada y emitirá dictamen técnico de invasión de la vía pública, en su caso.

ARTÍCULO 37.- Cuando se determine la invasión de la vía pública, se notificará al responsable que se presente ante la Dirección dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la notificación, y alegue lo que a su derecho convenga.

La notificación se realizará conforme a las reglas del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California.

En el supuesto de que no se presente persona alguna a hacer valer algún derecho, a la autoridad procederá a emitir la resolución, dentro de los 15 días hábiles siguientes.

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

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

ARTÍCULO 38.- En la resolución podrán imponerse las siguientes sanciones:

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



ARTÍCULO 39.- Emitida la resolución, la autoridad tomará las medidas necesarias para cumplimentarla y otorgará como máximo diez días naturales al invasor para liberar la vía pública; en caso de incumplimiento, la autoridad lo hará a costa de este, solicitando de ser necesario el auxilio de la fuerza pública, y se aplicara el procedimiento administrativo de ejecución que establece el Código Fiscal del Estado, para recuperar los gastos ocasionados.

ARTÍCULO 40.- Los bienes muebles que se encuentren en el área en conflicto, en presencia de Sindicatura Municipal se entregarán a su propietario, si esto no es posible, los bienes se depositarán en los almacenes municipales, levantándose para tal efecto un inventario, para el momento de la reclamación.

ARTÍCULO 41.- Si durante el procedimiento la autoridad toma conocimiento fehaciente y comprobable o cuenta con Licencia respectiva de que el área en cuestión no forma parte de la vía pública, ordenará se suspenda el procedimiento y el cierre del expediente.

CAPÍTULO V CONSIDERACIONES GENERALES URBANISTICAS

ARTÍCULO 42.- El diseño y características de las edificaciones deberán integrarse funcionalmente al contexto, de manera que se conserve o mejore la imagen urbana y contribuyendo a la vida y seguridad del espacio público a nivel de calle.

ARTÍCULO 43.- En los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, se establecerán las medidas, limitantes y consideraciones de altura para las áreas que se identifiquen con política de densificación y/o de mejoramiento integral.

La altura de cualquier edificio que se encuentre frente a una vialidad primaria o primaria de acceso controlado, la altura no deberá ser superior a la que resulte de calcular 2.25 veces el ancho de una vialidad. Cuando se localice frente a una vialidad secundaria, la altura no deberá exceder 2.00 veces el ancho de la vialidad y en el caso de encontrarse frente a una vialidad local, la altura no deberá exceder 1.75 veces el ancho de la vialidad, con respecto a su distancia al paramento vertical del alineamiento opuesto a la calle.

En caso de que una edificación se localice en un predio en esquina, la altura considerara las especificaciones de la vialidad más angosta.

Cuando así lo dispongan los Planes y Programas de Desarrollo Urbano del Municipio, así como Programas Parciales, se podrán considerar disposiciones especiales para diferentes zonas, casos o usos de suelo, en materia de alturas y serán validadas aquellas disposiciones sobre las establecidas en el presente Reglamento, previa resolución por parte de la autoridad municipal y previo dictamen de Estudio de Impacto Urbano, donde se analizarán las sombras y otras posibles afectaciones de la edificación en el entorno urbano.



ARTÍCULO 44.- La densidad de habitantes y de vivienda por hectárea para alojar a las superficies del territorio municipal deberá ser establecida en los Planes y programas de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 45.- Los parámetros de edificaciones serán aquellos que se establezcan en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y las Normas Técnicas Complementarias, teniendo como objetivo regular los envolventes del volumen edificado para garantizar seguridad estructural antes siniestros, luz y sombra. Estos serán:

- I. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Factor de 0.01 al 1.00 que equivale a la superficie o huella del edificio dentro del predio, únicamente en el nivel de desplante, siempre que sea cubierta. Excluye áreas de estacionamiento que estén descubiertas, patios y jardines en la planta a nivel calle.
- II. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Factor de 0.01 en adelante que equivale a la superficie construida en todos los niveles, incluyendo el nivel de desplante y también incluyendo sótanos y azoteas con uso, pero excluyendo áreas del estacionamiento que estén descubiertas, patios y jardines en la planta a nivel calle.
- III. Restricción frontal: Distancia en metros en que se debe impedir la edificación. Comprendida entre el paramento exterior de edificio en su fachada que ve hacia la calle de acceso y hasta el límite frontal del predio, en la planta que se encuentre a nivel de calle y hasta 3 mts de altura.
- IV. Restricción Posterior: Distancia en metros en que se debe impedir la edificación, comprendida entre el paramento exterior del edificio en su fachada posterior y hasta el límite posterior del predio, en la planta que se encuentre a nivel de calle y hasta 3 mts de altura.
- V. Superficie ajardinada: Porcentaje de la superficie en el área resultante de aplicar las restricciones frontales y posteriores que cumple la función de crear área para luz, ventilación y recarga acuífera del subsuelo, que no podrá ser pavimentada con superficies que impidan el ciclo del agua.

ARTÍCULO 46.- Cuando las densidades, alturas y los parámetros de edificación de un proyecto superen los máximos establecidos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, estos mismos establecerán mecanismos en su caso para superarlos, sólo cuando no generen amenazas a la vida comunitaria y al medio ambiente.

Para cualquier caso, dicho Plan o Programa de Desarrollo Urbano establecerá el mecanismo de densificación y/o intensificación que se deberá ser justificado mediante un Estudio de Impacto Urbano y/o Estudio de Impacto Vial, o en su caso la Adquisición de Derechos de Desarrollo, entre otros instrumentos que defina la normatividad.

ARTÍCULO 47.- todas las edificaciones, exceptuando viviendas, deberán contar con una placa de control, la cual ser fijada en un lugar visible e inmediato a su



acceso, en forma permanente, debiendo reunir las siguientes características; ser de un material sólido perdurable, contar con una altura de 12 cms.

En ella deberá proporcionarse la información relativa al uso del suelo, número de licencia de construcción, año, capacidad máxima de ocupantes, así como el tipo de estructura de la edificación.

ARTÍCULO 48. Las instalaciones de carácter temporal, no están exentas de proveer lo necesario para su presentación, higiene, seguridad, estacionamiento y servicios sanitarios.

ARTÍCULO 49.- Cuando se pretenda cambiar la tipología de una edificación, se deberá contemplar las adecuaciones o modificaciones necesarias para cumplir con los requerimientos que establece el Reglamento para su nueva clasificación, no debiendo someter su estructura actual a cargas muertas o vivas superiores a las de diseño, o con una distribución perjudicial.

TÍTULO SEGUNDO LICENCIAS

CAPÍTULO I Clasificación de Edificaciones

ARTÍCULO 50.- La Dirección Clasificara las edificaciones e instalaciones mediante las siguientes consideraciones:

- I. A la edificación se le otorgara la clasificación general en base a la actividad principal o preponderante de la misma, en relación con el uso del suelo. Se calculará la superficie total construida para definir su rango y magnitud;
- II. Los espacios de la edificación serán a su vez clasificados en su tipología correspondiente, de acuerdo a sus características, función, o la actividad que se lleve en los mismos. Se definirá el perímetro de cada tipología y se calculará su superficie construida, para precisar los requerimientos que resulten aplicables conforme a este Reglamento.
- III. El diseño de las edificaciones deberá atender adicionalmente las consideraciones señaladas para centros de reunión, cuando se cuente con una capacidad total de 50 o más, y en éstas se realicen actividades cívicas, sociales, culturales, religiosas, recreativas, educativas, comerciales, de trabajo o cualquiera otra con propósitos similares.

ARTÍCULO 51.- El calculo de la superficie construida, se basará en el área sobre la cual se circumscribe la actividad o función de las tipologías que se presenten en el proyecto, sin incluirlos elementos de protección para el asolamiento como marquesinas, voladizos, pérgolas y pórticos, bajo los cuales no se genere una ocupación o uso específico.

ARTÍCULO 52.- Las edificaciones e instalaciones se clasificarán de acuerdo con las siguientes tipologías, rango y magnitud, así como con relación en las



actividades descritas por el Anexo del PDUCP PR el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2018 (SCIAN 2018), la Dirección determinará las responsivas aplicables que en casos específicos puedan requerir de acuerdo a la magnitud del proyecto.

Las condicionantes que en la siguiente tabla se encuentran desplegadas son enunciativas mas no limitativas y cada actividad de acuerdo al uso de suelo de la zona donde se proponga, así como con relación a la magnitud de la obra en cuestión deberá cumplir con lo que la Matriz de Compatibilidades de Uso de Suelo del Programa aplicable al sitio establezca, así como lo que la Dirección y los demás instrumentos normativos determinen en materia.

TIPOLOGÍA	RANGO	ESTUDIO DE IMPACTO URBANO												PERITOS			
		USO DE SUELO	ECOLOGÍA	BOMBEROS	ESTUDIO DE IMPACTO VIAL	INTEGRACIÓN VIAL	ESTUDIO DE PREVENCIÓN DE RIESGOS	CÁLCULO ESTRUCTURAL	DICTAMEN DE CONGRUENCIA	OTROS	D.R.O.	Estructurista	Eléctrico	GAS	INST.		
UNIFAMILIAR	Hasta 60m ²	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	C	NO	C	C	NO	NO	NO	NO	
	De 60.01 a 200.00 m ²	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	C	SI	SI	NO	NO	NO	
	De 200.01 en adelante	NO	NO	NO	NO	NO	NO	C	SI	NO	C	SI	SI	C	C	C	
MULTIFAMILIAR HORIZONTAL O VERTICAL	Densidad Baja	NO	SI	SI	C	C	SI	C	C	NO	C	SI	C	C	C	C	
	Densidad Media	C	SI	SI	SI	C	SI	C	SI	NO	C	SI	SI	SI	SI	SI	
	Densidad Alta	C	SI	SI	SI	C	SI	C	SI	C	C	SI	SI	SI	SI	SI	
COMERCIAL	Cualquier superficie	C	SI	SI	SI	C	SI	C	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C	
SERVICIOS (oficinas, consultorios, despachos, Hospedaje)	Básico	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C	
	Vecinal	NO	SI	SI	SI	NO	SI	C	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C	
	Distrital	C	SI	SI	SI	C	SI	C	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C	
	Regional	SI	SI	SI	SI	C	SI	SI	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C	
INDUSTRIAL	Bajo Riesgo	C	SI	SI	SI	NO	SI	C	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C	



	Medio Riesgo	C	SI	SI	SI	SI	NO	SI	C	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C
	Alto Riesgo	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	C	C	SI	SI	SI	SI	C	C
MULTISERVICIOS TURÍSTICOS	Cualquier superficie	C	SI	SI	SI	C	C	C	SI	NO	C	SI	C	C	C	C	C
USOS MIXTOS	Cualquier tipo	C	SI	SI	SI	C	SI	C	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C	C
ACTIVIDADES PRIMARIAS E INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	Bajo Impacto	C	SI	SI	C	NO	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Mediano Impacto	C	SI	SI	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Alto Impacto	SI	SI	SI	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
EQUIPAMIENTOS ESCOLARES	Cualquier nivel	C	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C	C						
EQUIPAMIENTOS DE SALUD (Clínicas y Hospitales)	Cualquier dimensión	C	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C	C						
EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS	Cualquier dimensión	C	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C	C						
EQUIPAMIENTOS CULTURALES (Museos, Bibliotecas, Centros Culturales, etc....)	Cualquier dimensión	C	SI	SI	SI	SI	SI	SI	C	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C
SERVICIOS FUNERARIOS	Cualquier dimensión	C	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C	C						
EDIFICACIONES PARA RECREACIÓN (Salones fiesta, jardines de fiestas, etc.)	Cualquier dimensión	C	SI	C	C	SI	SI	SI	C	C	C						
INFRAESTRUCTURA	Barrial	C	SI	SI	SI	C	SI	SI	SI	SI	C	SI	C	SI	SI	SI	C
	Distrital	SI	C	SI	SI	SI	SI	SI	SI								
	Regional	SI	C	SI	SI	SI	SI	SI	SI								
USOS ESPECIALES	Barrial	C	SI	SI	SI	C	SI	SI	SI	SI	C	SI	C	SI	SI	SI	C
	Distrital	SI	C	SI	SI	SI	SI	SI	SI								
	Regional	SI	C	SI	SI	SI	SI	SI	SI								
C= CONDICIONANTE DEPENDIENDO DE QUE LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DEL PDUCP PR O PDUCP PT REQUIERA, LA UBICACIÓN, DIMENSIÓN DEL PROYECTO, QUE CONTENGA O NO LAS INSTALACIONES INDICADAS, ETC. ESTAS CONDICIONANTES SE DERIVARAN DEL ANALISIS DEL PROYECTO.																	

ARTÍCULO 53.- De los índices de ocupación y dimensión en los proyectos, estos deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en las Normas



Técnicas Complementarias, excepto para la tipología Habitacional Unifamiliar la cual estará a lo dispuesto en la siguiente tabla:

TIPOLOGÍA	DIMENSIONES MÍNIMAS		
	Área Libre en metros cuadrados	Lados libres en metros	Altura libre en metros
Habitacional			
	Al menos un espacio habitable de:		
Unifamiliar	9.00	3.00m x 3.00m Sin incluir el closet	2.40

CAPÍTULO II De las Licencias

ARTÍCULO 54.- Para el otorgamiento de licencias que emite la Dirección se establece la clasificación de edificaciones de la tabla del Capítulo anterior.

ARTÍCULO 55.- Las personas físicas o morales y/o autoridades de los tres niveles de Gobierno que pretendan construir, reconstruir, modificar, ampliar, demoler y remodelar edificaciones, instalaciones superficiales, subterráneas y áreas que se realicen en espacio edificable o el espacio público, modificar los niveles de terreno natural mediante excavaciones o rellenos, mejoramiento del suelo en el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, requieren de licencia respectiva conforme lo establecido en el presente capítulo.

ARTÍCULO 56.- Las Licencias al igual que las acciones urbanísticas contaran con una clasificación de acuerdo al tipo, magnitud y rango de la obra, derivado de lo cual, se requiere Licencia para las siguientes obras:

- I. Construcciones provisionales o instalación de mobiliario urbano;
- II. Ocupación temporal con materiales, equipos y maquinaria;
- III. Obras de relleno o disposición de residuos producto del proceso de construcción, mantenimiento o demoliciones, considerados de manejo especial y cuya disposición solo podrá realizarse en predios particulares que señalen dichas autorizaciones.
- IV. Construcción, modificación, o remodelación en el interior de inmuebles que cuentan con licencia respectiva, instalación de muros no estructurales, que no afecten elementos estructurales y conserven la estructura original de edificio;
- V. La ruptura de pavimento, rampas, banquetas y guarniciones.
- VI. Trabajos preliminares y de movimiento de tierras, como limpieza, nivelación, trazo, corte, despalme, rellenos, compactaciones, terraplén y tapias.
- VII. Remodelación de fachadas;



- VIII. Instalación superficiales, subterráneas o áreas en el espacio público destinado a la movilidad y en todos los bienes de uso común del municipio;
- IX. Construcción, modificación o reparación en espacios públicos;
- X. Instalaciones o modificaciones de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electro-mecánico, equipos contra incendio y tanques de almacenamiento y/o instalación de maquinaria, con o sin plataformas a excepción de las reparaciones que no alteren las especificaciones de instalación, manejo de sistemas eléctricos o de seguridad.
- XI. Construcción, remodelación o ampliación de construcciones con una superficie menor o igual a sesenta metros cuadrados;
Se considera dentro del total de superficie de construcción el área que se edifica en una etapa, y en casos de ampliación, remodelación, reparación y de vivienda tipo progresiva, es la suma acumulada de las superficies existentes y de las nuevas por solicitar, independientemente del tiempo, etapas y licencias registradas.
- XII. Construcción, remodelación, rehabilitación o ampliación de construcciones mayores a sesenta metros cuadrados;
- XIII. Construcción de cercos, bardas y muros de contención;
- XIV. Instalación o construcción de cisternas, fosas sépticas o albañales, excepto en casa habitación, cuando sean parte del proyecto ejecutivo presentado para su autorización;
- XV. Construcción de proyectos u obras que requieren de la prestación Estudios de Prevención de Riesgo.
- XVI. Edificaciones en áreas de conservación;
- XVII. Estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica;
- XVIII. Parques generadores de energía sustentables;
- XIX. Obras de mitigación en zonas de alto riego;
- XX. Demoliciones;
- XXI. Excavación, corte y relleno cuya profundidad sea mayor de dos metros, excepto cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada;
- XXII. Instalaciones temporales de aparatos mecánicos para ferias, circos, carpas, ganaderías desmontables y otros similares donde se genere aglomeración de personas; y
- XXIII. Anuncios de publicidad exterior, pantallas, carteleras, espectaculares y torres directorio.
- XXIV. Instalaciones en materia energética, de hidrocarburos, de agua y saneamiento y/o de telecomunicaciones.

ARTÍCULO 57.- No requieren de licencia, los trabajos menores que a continuación se describen, siempre y cuando no requieran ocupación de la vía pública o se realicen en predios, edificaciones o monumentos declarados patrimonio histórico, cultural, arqueológico, artístico o en un área natural protegida:

- I. Resanes, aplanados y acabados en muros y firmes;



- II. Reposiciones y reparación de firmes o pisos, sin afectar elementos estructurales;
- III. Pintura y vestimento de interiores y exteriores;
- IV. Reparación de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y especiales, sin afectar elementos estructurales;
- V. Construcciones provisionales hasta 60 metros cuadrados, para el uso de oficinas, bodegas o para vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes, cumpliendo con las disposiciones de seguridad e higiene, no incluye las casetas provisionales para venta de terrenos;
- VI. Reparaciones, reposiciones, trabajos de mantenimiento o mejoramiento llevados a cabo en el interior de una edificación, siempre y cuando no impliquen modificaciones estructurales, de espacios interiores, del estado original de la edificación o de cambios de uso de suelo;
- VII. Los trabajos de mantenimiento y reparación de fachadas, bardas, rejas, marquesinas o pórticos que no modifiquen el estado original de la edificación, siempre y cuando no se use el espacio público;
- VIII. Acciones emergentes para prevención de accidentes; e
- IX. Impermeabilizaciones, reparaciones integrales de azoteas sin afectar los elementos estructurales.

La exención a la que se refiere el presente artículo, no libera a los propietarios de a responsabilidad de la ejecución de los trabajos, de respetar la normatividad en materia de construcción vigente, además de que los mismos, estarán sujetos a la supervisión de la autoridad municipal para efectos de la verificación y cumplimiento.

ARTÍCULO 58.- Para la expedición de licencias de instalaciones o modificaciones de ascensores para persona, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electro-mecánico, equipos contra incendio y tanques de almacenamiento y/o instalación de maquinaria, se acompañará además la información con los datos referentes a la ubicación del edificio y al tipo de servicios que se destinará, así como los planos y especificaciones proporcionados por la empresa que fabrique el aparato y de una memoria donde se detallan los cálculos que hayan sido necesarios .

ARTÍCULO 59.- Cualquier obra que se realicen sin la licencia respectiva deberá obtener la licencia de Regulación, y presentara los siguientes requisitos:

- a. Para las obras en proceso, deberá cumplir con lo establecido en el ARTÍCULO 76 de este ordenamiento.
- b. Para las obras terminadas:
 1. Titulo o documento que acredite la propiedad
 2. Copia del impuesto predial pagado y vigente
 3. Deslinde certificado (con vigencia de un año), excepto si la construcción ya se encuentra impactada por todas sus colindancias.



4. Levantamiento arquitectónico con las especificaciones de las NTC en materia de Condiciones de Diseño Arquitectónico
5. Opinión técnica estructural avalado por perito registrado y vigente ante la Dirección cuando la superficie sea mayor a 200m.
6. En su caso, peritaje de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, gas y especiales; y
7. Carta responsiva del DRO.

ARTÍCULO 60.- El plazo para que la Dirección resuelva sobre el otorgamiento de Licencias de construcción será de 10 días hábiles.

ARTÍCULO 61.- Si durante el proceso de ejecución de las obras o de maniobras para las mismas, se requiere ocupar el espacio público para maniobras de maquinaria o de carga y descarga de materiales, se requerirá del permiso Secretaría del permiso Secretaría de Seguridad Ciudadana y tránsito municipal.

ARTÍCULO 62.- Para la ejecución de obras o de maniobras para las mismas en el espacio público, se tomarán las medidas de seguridad necesarias para evitar los daños a las instalaciones, a los trabajadores y a terceros; debiendo contar con señalamientos durante el día y con señales luminosas claramente visibles, durante la noche.

ARTÍCULO 63.- Las rampas para la entrada de vehículos a los predios no deberán entorpecer el paso ni causar molestias a los peatones. La banqueta deberá conservar su nivel y la rampa se realizará en una dimensión no mayor a 1/3 del ancho de la banqueta sin dejar menos de 1.20 de andador.

ARTÍCULO 64. Los ejecutores de obras de construcción, estarán obligados a restaurar las banquetas, guarniciones y rampas que se hayan deteriorado con motivo de obra.

ARTÍCULO 65. Para la expedición de licencias para instalaciones superficiales, subterráneos o áreas en el espacio público, se requiere, además, la presentación de la siguiente documentación:

- I. Plano que contenga la obra a realizarse, su ubicación con respecto a la zona urbana, recorrido de la instalación con medidas y superficie del área a excavar, indicando el tipo de material en el área afectada y autorizado por la dependencia o entidad correspondiente.
- II. Presentar programa con fecha de inicio y término de obra.
- III. A efecto de garantizar la reposición de infraestructuras pluvial, agua potable, drenaje, alumbrado público, banquetas, guarniciones o pavimentos, dañados durante el proceso de construcción, realizar depósito de garantía en la Tesorería Municipal, por el 20% del valor de la licencia de construcción.
- IV. Autorizar, permiso o concesión del Ayuntamiento para el uso y aprovechamiento de los bienes de dominio público; y



V. Dictamen de factibilidad técnica y/o resolución de Estudio del Impacto Urbano, según sea el caso, expedido por el IMPLAN.

ARTÍCULO 66.- Para la expedición de licencias para la remodelación, rehabilitación o restauración que requiera de modificaciones estructurales o reforzamientos de las mismas, además la prestación de la siguiente documentación:

- I. Levantamiento detallado del estado actual de inmuebles o sitio que incluya, plantas, secciones, elevaciones y plantas del conjunto y/o azoteas;
- II. En su caso Dictamen estructural del inmueble firmado por el responsable estructural del proyecto de reforzamiento de la cimentación y/o estructura del inmueble, elaborado y firmado por el responsable del proyecto de restauración, en caso necesario;
- III. Planos de instalaciones eléctricas en su caso necesario y de conformidad a las normas aplicables.

ARTÍCULO 67.- Por considerarse de alto impacto, la licencias para las obras e instalaciones siguientes además deberán contar con estudios de prevención de riesgo, como requisito para la obtención de la licencia de construcción:

- I. Las obras de infraestructura portuaria y las vías generales de comunicación;
- II. Los ductos y redes de infraestructura vial, hidráulica y de energía primaria;
- III. Instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos y municipales;
- IV. Los equipamientos de propiedad pública y privada donde se brinden servicios de salud, educación en todos los niveles, seguridad, transporte y abasto, y
- V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles o hidrocarburos.

Las licencias para la construcción y aprovechamiento del suelo urbano deberán ajustarse a dichos estudios, y en ningún caso podrán expedirse cuando no se hubiera tomado medidas de mitigación previas.

ARTÍCULO 68. Es obligación de la autoridad municipal asegurarse, previamente a la expedición de licencias, que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención y mitigación correspondientes y del cumplimiento de las disposiciones en materia de prevención de riesgo en los Asentamientos Humanos.

TÍTULO TERCERO TRÁMITES PARA LICENCIAS

CAPÍTULO I Regulaciones Generales



ARTÍCULO 69.- Todos los actos, trámites, procedimientos, resoluciones y recursos en materia de construcción o edificación en el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, se regularán por este ordenamiento y en lo previsto, de manera supletoria por lo dispuesto en la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California.

ARTÍCULO 70.- Los procedimientos administrativos a que se refiera el presente reglamento, se regirán por los principios y los valores que todo servicio público debe observar en el desempeño de sus funciones estipulados en el Código de Ética y de Conducta de los (as) Servidores Públicos del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California, entre otros, Legalidad, Honradez, Lealtad, Imparcialidad, Eficiencia, Interés, Público, Respeto, Respeto por los Derechos Humanos, Igualdad, no Discriminación, Transparencia.

ARTÍCULO 71.- Para la obtención de la licencia respectiva, los interesados deberán solicitar los trámites en los formatos expedidos para tal efecto por la Dirección y deberán estar firmados por el propietario responsable del predio o su representante legal y por el DRO.

ARTÍCULO 72.- Para la ejecución de las obras a que se refiere el presente ordenamiento, el propietario responsable o poseedor responsable o quien acredeite la relación jurídica con el predio deberá contratar los servicios profesionales de un Responsable de obra (DRO), quien fungirá como responsable ante el municipio desde el inicio, durante la ejecución y la terminación de obra.

ARTÍCULO 73. El DRO dará aviso de la terminación de la obra en los formatos correspondientes, en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir de la terminación, para la obtención de la licencia de Terminación de Obra correspondiente. En las licencias de tipología habitacional unifamiliar, no será requisito la expedición de mencionada licencia a menos que sea a petición de parte interesada.

ARTÍCULO 74.- Si terminado el plazo autorizado por la construcción de una obra y esta no se hubiere concluido, podrá solicitarse una prórroga hasta por el tiempo que originalmente se autorizó.

ARTÍCULO 75.- En caso de suspensión de los trabajos de la obra, se dará aviso a la Dirección estipulando el tiempo de la suspensión, a efecto de determinar el computo del plazo de la licencia otorgada.

CAPÍTULO II **Requisitos de los Proyectos**

ARTÍCULO 76.- Para la obtención de la licencia respectiva se presentarán ante la Dirección los documentos enlistados de manera enunciativa más no limitativa y sin detrimento de las condicionantes establecidas por la Matriz de Compatibilidad del Plan o Prorroga de Desarrollo Urbano aplicables así como de los requerido por



otras disposiciones legales aplicables en la materia, en la siguiente tabla según los tipos de obra a realizar.

Acciones a realizar	Documentos requeridos, en los casos donde aplique	Vigencia de la licencia	plazo de entrega de la licencia
Fracc. ARTÍCULO 56		Tres meses	10 días
I, II, III, IV y V	1.- Titulo o documento que acredite la propiedad; 2.- Acreditar la personalidad; 3.- Planos que indiquen las obras a realizar; 4.-Carta Responsiva del propietario o representante legal, incluyendo alcance de los trabajadores y tiempo de la obra a ejecutar; 5.-Copia del recibo del impuesto predial pagado y vigente; 6.- Para la fracción III, autorización del propietario en donde se pretenda realizar obras de relleno o disposición de material, y 7.- Concesión respectiva en caso de la fracción I.		
VI, VII, VIII, IX, X y XI	1.- Titulo o documento que acredite la propiedad; 2.- Acreditar la personalidad; 3.- Deslinde catastral, y en donde aplique levantamiento catastral vigentes y certificados; 4.-Proyecto Arquitectónico con las especificaciones establecidas en Las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California en Materia de Condicionantes de Diseño Arqueológico; 5.-Cuando se requiera, carta Responsiva del DRO, incluyendo alcance de los trabajadores de los trabajos, tiempo de la obra a ejecutar y el plan de seguridad que se aplicara con los trabajadores, equipo, maquinaria, para el cumplimiento de lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-031-STPS-2011 construcción - condiciones de seguridad y salud en el trabajo y las que la sustituyan; 6.-Concesión respectiva 7.- Copia del recibo de pago del Impuesto Predial pagado y vigente.	Tres meses	10 días



XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII y XXIII	1.- Titulo o documento que acredite la propiedad; 2.- Acreditar la personalidad; 3.- Dictamen de uso de suelo en caso de uso distinto al habitacional; 4.-Proyecto ejecutivo con las especificaciones establecidas en las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California en Materia de Condicionantes de Diseño Arqueológico; 5.-Proyecto estructural con las especificaciones establecidas en las Normas Técnicas Complementarias Estructurales de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California en Materia de Diseño Sísmico, Criterios y Acciones de Diseño Estructural, Diseño y Construcción de Cimentaciones y Diseño de Estructuras de Mampostería; 6.- Proyecto de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, pluviales y líquidos condensados, eléctricas y especiales; 7.-Proyecto de instalación de gas; 8.- Proyecto de instalación de dispositivos contra incendios a excepción de la vivienda unifamiliar; conteniendo las disposiciones establecidas en el Reglamento de la Dirección de Bomberos para el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, como lo establecen los Artículos 11 fracción II, 16 fracción II del ordenamiento descrito; 9.- Carta Responsiva del DRO así como de los corresponsables de la elaboración del proyecto arquitectónico, estructural y de instalaciones. 10.-Memorias de cálculo de ingeniería a estructural e instalaciones, firmada por el o los corresponsables; 11.- Licencia de Impacto ambiental para la construcción de todo género de edificaciones, a excepto de la vivienda unifamiliar; 12.-Estudio de Prevención de Riesgo para aquellas consideradas de alto impacto o de obras o instalaciones a las referidas en el ARTÍCULO 67 de este reglamento; 13.-Estudio de Impacto Urbano; 14.- Estudio de Impacto Vial y de así requerirlo el mismo estudio, adicionar Proyecto de Integración y Señalización Vial, y 15.- Copia del recibo del Impuesto Predial pagado y vigente.	De seis a doce meses	De veinte a treinta días
---	---	----------------------	--------------------------

ARTÍCULO 77.- Los proyectos arquitectónicos, para las edificaciones a que se refiere este reglamento, deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las NTC. Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California en Materia de “Condicionantes de Diseño”. Así como Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico



de la Ley de Edificaciones del Estado en Materia de: Libre Acceso Para con Discapacidad.

ARTÍCULO 78.- Para la elaboración de proyectos estructurales, se estará a lo dispuesto en Las Normas Técnicas Complementarias Estructurales de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California en Materia de Diseño Sísmico, Criterios y Acciones de Diseño Estructural, Diseño y Construcción de Cimentaciones y Diseño de Estructuras de Mampostería.

ARTÍCULO 79.- Para la elaboración de los sistemas contra incendios y de Protección Civil, se estará a lo dispuesto en lo establecido en el Reglamento de la Dirección de Bomberos y en el Reglamento de la Dirección de Protección Civil ambos para el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California.

ARTÍCULO 80.- Los planos de los proyectos se entregarán en planos impresos a la Dirección con la siguiente información en el pie del mismo:

- a. Nombre y firma del responsable propietario o quien acredite la propiedad;
- b. Nombre del DRO con numero de cedula profesional, numero de registro ante dirección y firma autógrafo, así como nombre, firma y cedula profesional del responsable proyectista en caso de ser diferente al DRO.
- c. Nombre y/o tipología del proyecto que se trata;
- d. Dirección del predio donde se llevará a cabo la obra, y
- e. Recuadro para sellos y firmas de la Dirección y demás dependencias que intervengan en la autorización.

TÍTULO CUARTO RESPONSABLES EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS

CAPÍTULO I Responsable de Obra

ARTÍCULO 81.- Director Responsable de Obra, DRO, es la persona física con título y cédula profesional para practicar su profesión en el Estado de Baja California, con carreras afines que le faculten a ejercer la Responsabilidad de ejecución de una obra.

Los Responsables de Obra DRO, son los encargados del cumplimiento de los términos, condiciones y especificaciones técnicas establecidos en las licencias respectivas, en forma mancomunada con el responsable propietario, así como de las disposiciones establecidas en la Ley, el presente reglamento, sus normas técnicas complementarias y demás normatividad aplicable. Deberán contar con acreditación y registro otorgado por la Dirección.

ARTÍCULO 82.- Para obtener el registro de Director Responsable de Obra y de Proyectos, se deban satisfacer los siguientes requisitos:



1. Acreditar que posee cédula profesional de Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil o carreras afines que le faculte a ejercer la responsabilidad de ejecución de una obra;
2. Acreditar registro en el departamento de Profesiones en el estado de Baja California;
3. Acreditar el domicilio y la residencia en el Municipio de Playas de Rosarito;
4. Acreditar la capacidad técnica y conocimiento del marco jurídico en la materia, avalado por la constancia de certificación de la práctica y experiencia profesional por el organismo certificado correspondiente;
5. Presentar constancia de afiliación al colegio de profesionistas correspondiente de Playas de Rosarito, vigente.
6. Dos fotografías a color tamaño credencial;
7. Bajo protesta de decir verdad que cuenta con la experiencia en dirección y coordinación de edificación;
8. En caso de que el interesado tenga su residencia en un municipio diferente al de Playas de Rosarito, además de la constancia referida en el punto No.4 de este ARTÍCULO deberá presentar constancia de registro como responsable director de obra y proyectos, ante la autoridad correspondiente en su municipio de residencia y carta aval por obra del Colegio de profesionistas correspondiente del municipio de Playas de Rosarito, o un corresponsable con registro en el mismo municipio.
9. En caso de que el interesado sea extranjero, deberá sujetarse a los Tratados Internacionales que rigen en la materia y a la Legislación correspondiente;

La vigencia del registro será hasta el término del mes de diciembre del año de registro de DRO.

ARTÍCULO 83.- Para obtener la revalidación como responsable Director de Obra y de proyectos, se requiere:

Solo en caso de cambio de domicilio, acreditar el nuevo domicilio y la residencia en el Municipio de Playas de Rosarito;

1. Acreditar la capacidad técnica y conocimiento del marco jurídico en la materia, avalado por la constancia de certificación de la práctica y experiencia profesional por el organismo certificador correspondiente;
2. Presentar constancia de afiliación al colegio de profesionistas correspondiente de Playas de Rosarito, Vigente.
3. En caso de que el interesado tenga su residencia en un municipio diferente al de Playas de Rosarito, además de la constancia referida en el punto No. 2 de este ARTÍCULO deberá presentar constancia de registro como responsable director de obra y proyectos, ante la autoridad correspondiente en su municipio de residencia y carta aval por obra del Colegio de profesionistas correspondiente del municipio de Playas de Rosarito, o un corresponsable con registro en el mismo municipio.



4. En caso de que el interesado sea extranjero, deberá sujetarse a los Tratados Internacionales que rigen en la materia y a la Legislación correspondiente.

ARTÍCULO 84.- Cuando los DRO o Corresponsables de una obra determinen reiterar su responsiva de una licencia, darán aviso por escrito a la Dirección exponiendo los motivos y detallando el avance de la obra a la fecha de que realice la notificación.

ARTÍCULO 85.- Son obligaciones del Responsable de Obra DRO:

1. Otorgar carta responsiva en el formato que para tal efecto se determine, como responsable del proceso de ejecución de la obra y suscribir la solicitud de manera mancomunada con el propietario, los planos, además documentos y gráficos que complementen el proyecto ejecutivo para construcción y que se requieran para la obtención de la licencia respectiva de las obras previstas en este Reglamento.
2. Acreditar su vigencia en el Registro de la Dirección, mismo que será indelegable y otorgado exclusivamente a personas físicas;
3. Asegurar que tanto en el proyecto como en la ejecución de la obra se cumpla con lo establecido en los ordenamientos legales aplicables y en materia ambiental;
4. Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto autorizado en la licencia, cuidando las normas de calidad, los procedimientos, el programa, las especificaciones y los materiales empleados;
5. Emitir las recomendaciones al constructor y al responsable propietario para el cumplimiento de lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-031-STPS-2011 construcción-condiciones de seguridad y salud en el trabajo y las que la sustituyan;
6. Llevar una bitácora de la obra, que contendrá fecha nombre y firma del responsable propietario, Responsable Proyectista y del DRP; el registro de actividades, reporte fotográfico periódico, notificaciones y demás datos, órdenes, medidas requerimientos y observaciones hechas tanto por los peritos como por la Dirección a través de los inspectores, que se consideren necesarias. Esta se convencerá en la obra conjuntamente con una copia de los planos del proyecto autorizado;
7. Para garantizar el pleno cumplimiento de la normatividad aplicable, solo se podrán otorgar hasta 10 responsivas mensuales simultáneas. No se incluyen las licencias para anuncios y de renovación. En el caso de vivienda en serie se considerará un número de 20 viviendas por responsiva mensuales simultáneas;
8. Mantener en la obra copia de la autorización, permiso o licencia de construcción;
9. Dar aviso a la Dirección en caso de suspensión de los trabajadores de construcción como lo estipula el ARTÍCULO 75 de este reglamento dentro de los 10 días siguientes a la fecha que se suspendan. Así también, dar



aviso del reinicio de la obra, en la inteligencia de que la reprogramación no deberá exceder de la vigencia computada después de notificada la suspensión de la obra;

10. Notificar a la Dirección de cualquier irregularidad detectada y que no haya sido solventada;
11. Notificar a la Dirección y a los corresponsables de cualquier cambio que se origine en obra y que modifique al proyecto autorizado;
12. Dar aviso de terminación de obra;
13. Notificar a la Dirección o a la autoridad que corresponda sobre contingencias a predios colindantes o a la vía pública con motivo de la ejecución de obra;
14. Colocar en la obra, a la vista, un letrero con los datos de la misma, número de licencia y datos de DRO y/o demás corresponsables, y
15. No ingresar nuevas responsivas cuando se encuentre suspendido por motivo de una sanción respecto de una obra.

ARTÍCULO 86.- El DRO podrá ejercer simultáneamente como Responsable en Diseño Arquitectónico, Responsables en Diseño Estructural o de otras Ingenierías, dependiendo de la profesión acreditada con su cedula profesional, la certificación y experiencia que bajo protesta de decir verdad declare.

ARTÍCULO 87.- La capacitación, evaluación y certificación de los DRO, se llevará a cabo por los colegios de profesionistas que forman parte de la Comisión Técnica, mediante la celebración de convenios de colaboración respectivos.

La capacitación será permanente y la evaluación anual para la admisión de nuevos responsables de obra y la revalidación del registro. Los Colegios de profesionistas deberán entregar el certificado de la evaluación a efecto de que la Dirección, otorgue la acreditación correspondiente.

CAPÍTULO II Corresponsables

ARTÍCULO 88.- Responsable por especialidad es la persona física con título y cédula profesional, con conocimientos técnicos en alguna fase del proyecto ejecutivo, como es el diseño arquitectónico, estructural, de seguridad, de instalaciones, entre otras y quien responderá en todos los aspectos técnicos relacionados al ámbito de su intervención profesional, cumpliendo con lo establecido en este reglamento, en sus normas técnicas complementarias y demás disposiciones jurídicas aplicables. Además, deberá estar debidamente registrado en su especialidad para fungir como corresponsable.

ARTÍCULO 89.- Los proyectos podrán contar con la cantidad de Corresponsales especialistas que estos requieran de acuerdo a la tabla de tipologías.

ARTÍCULO 90.- Los Corresponsables Especialistas, deberán acreditar con su cedula profesional correspondiente según la especialidad.



ARTÍCULO 91.- Son obligaciones generales de los Corresponsables Especialistas:

- I. Otorgar carta responsiva de la especialidad y suscribir los estudios, memorias, planos, demás documentos y gráficos relacionados que se requieran para la complementación del proyecto ejecutivo de obra; y
- II. Suscribir conjuntamente con el DRO el proyecto de diseño correspondiente.

ARTÍCULO 92.- El constructor es la persona física o moral que ejecuta la obra, con las siguientes obligaciones:

- I. Ejecutar la obra conforme al proyecto ejecutivo aprobado por la autoridad;
- II. Comunicar al DRO de las diferencias físicas del terreno, condiciones de la colindancia o propiedades distintas del suelo donde se construirá la cimentación con lo indicado en el proyecto autorizado;
- III. Cumplir con las instrucciones del DRO incluyendo las condiciones de seguridad y salud en la obra a efecto de prevenir riesgos laborales de conformidad con lo establecido en la NOM-031-STPS construcción- condiciones de seguridad y salud en el trabajo y las que la sustituyan;
- IV. Notificar al DRO las propuestas de cambios al proyecto ejecutivo, quien autorizará o no dichos cambios, lo cual deberá ser asentado en la bitácora;
- V. Contratar laboratorios certificados y/o acreditados por entidades autorizadas para realizar las pruebas que se establezcan en las Normas para garantizar la calidad de los materiales;
- VI. Implementar las medidas preventivas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas y de los bienes del dominio público y privado; y
- VII. El constructor será el responsable, en el caso de que existan daños en la obra, a terceros o a propiedad privada generados por el incumplimiento de los incisos anteriores.

ARTÍCULO 93.- La responsabilidad de carácter administrativo de los Responsables Directores de Obra, de Proyecto y Corresponsables, terminará en un año, contados a partir de la fecha en que se expidió la licencia de terminación de obra, siempre y cuando en este periodo no se realicen modificaciones a la misma, en caso contrario la Dirección determinara lo correspondiente.

Las funciones de los Responsables Directores de Obra, de Proyecto y los Corresponsables, terminaran:

- I. Por sustitución, suspensión, abandono, retiro del responsable o cuando tenga imposibilidad para continuar con su dirección, lo que deberá comunicar por escrito a la autoridad en un plazo no mayor de 7 días hábiles, a partir de que esto suceda, entregando un inventario detallado del avance de la edificación o en su defecto la bitácora de obra firmada por el responsable. La Dirección suspenderá la obra, hasta que sea nombrado un nuevo Responsable, que cuente con el consentimiento por escrito del propietario responsable;



- II. Cuando no haya revalidado el registro de Responsable Director de Obra, de Proyecto o Corresponsable. En este caso de suspenderán las obras en proceso de ejecución para las que haya dado su responsiva, y
- III. Cuando se emita la constancia de terminación de obra.

En término de las funciones de Responsables Director de Obra, de Proyecto y Corresponsables no los exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa, que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual hayan otorgado su responsiva.

CAPÍTULO III DE LOS PROPIETARIOS RESPONSABLES

ARTÍCULO 94.-El propietario responsable es la persona física o moral que demuestra en forma fehaciente que puede gozar o disponer del inmueble objeto de la Licencia respectiva, que deberá responder mancomunadamente con el Responsable de Obra (DRO) de la correcta ejecución de las mismas, así como el cumplimiento a este reglamento, la Ley y demás normativa aplicable.

ARTÍCULO 95.- El propietario responsable de obtener previamente a la tramitación de la licencia respectiva los permisos previos a este, tales como el dictamen de uso de suelo, deslindes catastrales, licencias ambientales etc., excepto si estos son acordados en la contratación del DRO.

ARTÍCULO 96.- Recibir y acatar conjuntamente con el constructor las recomendaciones del DRO.

ARTÍCULO 97. - Ordenar la inmediata suspensión de los trabajos cuando así lo haya dictaminado la Dirección.

ARTÍCULO 98.- Notificar a la Dirección por escrito el cambio de DRO previa notificación a este, así mismo dar aviso a la Dirección en caso de falta de supervisión por parte de este a la obra

ARTÍCULO 99.- Permitir la inspección por parte de los inspectores y conservar en buen estado los planos del proyecto autorizado, la licencia respectiva, a bitácora de obra, la cual deberá estar firmada por el, y deberá mostrarlos cuando le sean requerido por los inspectores de la Dirección

ARTÍCULO 100.- No permitir un uso distinto a la edificación al otorgado en la licencia respectiva.



La condición estructural y la calidad de las edificaciones e instalaciones del proyecto autorizado, será responsabilidad de los Responsables Propietario y Director de Obra, en el caso que no requiera la intervención del corresponsable.

TÍTULO QUINTO ÓRGANO DELIBERATIVO Y AUXILIAR

CAPITULO ÚNICO Comisión Técnica

ARTÍCULO 101.- La Comisión Técnica es un órgano deliberativo y auxiliar de la Dirección.

ARTÍCULO 102.- Estará integrada por los titulares de: la Secretaría, la Dirección, el Instituto Municipal de Planeación, el Regidor presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico, el titular de la Dirección Jurídica y por representante de los siguientes organismos:

Dos representantes del Colegio de Ingenieros Civiles de Playas de Rosarito, A.C., dos representantes del Colegio de Arquitectos de Playas de Rosarito, A.C.

ARTÍCULO 103.- La Comisión Técnica será presidida por el/la titular de la Secretaría y el secretario técnico será nombrado de entre los miembros de la comisión.

ARTÍCULO 104.- La Comisión Técnica tendrá las siguientes facultades:

- I. Analizar y formular propuestas sobre la aplicación, elaboración y modificación del presente Reglamento y sus normas técnicas complementarios;
- II. Conocer, opinar y proponer sobre los programas y acciones en materia de edificaciones;
- III. Revisar y proponer los temas que incluirán el programa de capacitaciones de los DRO y la evaluación.
- IV. Conocer y opinar sobre aquellos proyectos de construcción que impacten los edificios declarados Patrimonio Cultural del Municipio previo la autorización de licencias o los ubicados en la zona histórica.
- V. Conocer y opinar sobre los proyectos de impacto regional y de aquellos que requieran de estudios de prevención de riesgo.
- VI. Analizar las quejas presentadas en contra de los responsables de obra, verificar los hechos denunciados y turnar a la Dirección en caso de resultar procedente, para la resolución administrativa correspondiente.
- VII. En los demás asuntos que le sean plantados.

ARTÍCULO 105.- La Comisión Técnica sesionará de manera ordinaria trimestralmente y de manera extraordinaria cuando resulte necesario a



convocatoria hecha por la secretaría técnica y sus acuerdos serán tomados por mayoría simple de la mitad más uno de los presentes.

La participación en la Comisión Técnica será a título honorífico, por lo que sus integrantes no percibirán retribución o contraprestación alguna.

ARTÍCULO 106.- Sera convocado por la Dirección directamente a los miembros descritos en el ARTÍCULO 91 e instalado en los primeros treinta días del inicio de la administración pública municipal.

ARTÍCULO 107.- Para el cumplimiento de sus funciones deberá elaborarse el reglamento interno respectivo.

TÍTULO SEXTO INSPECCIÓN Y REVISIÓN

CAPÍTULO ÚNICO Inspección y Revisión

ARTÍCULO 108.- La Dirección llevará a cabo visitas de inspección ordinarias, y extraordinarias cuando se realicen fuera de días hábiles y de horario diurnos a las obras, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente reglamento y sus normas técnicas complementarias, y demás disposiciones aplicables en materia de construcción, se auxiliará de los inspectores y por los inspectores honorarios cuando exista convenio respectivo con los colegios de profesionistas. Asentara en la bitácora de la obra los incidentes de la misma y las inspecciones que se efectúen.

ARTÍCULO 109.- Para el cumplimiento de lo estipulado en el ARTÍCULO anterior, la Dirección emitirá oficio de comisión a los inspectores y cuando exista convenio respectito, a los inspectores honorarios, ordenando el recorrido y las labores de inspección.

Los documentos que expidan los inspectores harán prueba plena en lo relativo a citatorios, requerimientos o suspensiones de obra.

ARTÍCULO 110.- La Dirección revisara las actividades a fin de asegurar la correcta aplicación de este reglamento y de la Ley a través de la verificación de los planos de los proyectos y de la documentación adjunta a las solicitudes, así como los resultados de las inspecciones.

ARTÍCULO 111.- De la inspección se levantará acta circunstanciada dejando copia legible a la persona con la que se atendió la inspección.



ARTÍCULO 112.- Compete a la Secretaría a través de la Dirección, derivado de la inspección a las obras, determinar iniciar un procedimiento administrativo de sanción.

ARTÍCULO 113.- La Dirección, inmediatamente al tener conocimiento de que se ha incurrido en incumplimiento a las disposiciones contenidas en este reglamento o la Ley ordenara se realice procedimiento administrativo para aplicar las sanciones que correspondan. Emitirá la orden de inspección por escrito fundada y motivada en la que se precise el lugar, el objeto de la inspección y nombre del inspector que realizará la inspección.

Una vez realizada la inspección y se compruebe la infracción cometida o se encuentre en flagrancia se notificará al DRO y al responsable propietario o su representante legal que se presenten en la dirección dentro de los 5 días hábiles y que alegue lo que a su derecho convenga; De lo anterior levantara acta circunstanciada.

La notificación se realizará conforme a lo dispuesto en las reglas del Código de Procedimientos Civiles para el estado de Baja California

ARTÍCULO 114.- En este procedimiento, serán admitidos como medios de prueba los siguientes: documentales, testimoniales, inspección y dictámenes de especialista o corresponsables.

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

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

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

ARTÍCULO 115.- En la resolución podrán imponerse las sanciones y multas establecidas en el título y capítulo siguiente.

ARTÍCULO 116.- Emitida la resolución, la autoridad tomará las medidas necesarias para cumplimentarla y otorgará como máximo diez días naturales al



infractor para corregir o subsanar las causas que dieron origen a la sanción; en caso de incumplimiento, la autoridad, solicitando de ser necesario el auxilio de la fuerza pública, aplicara según lo establece el título y CAPÍTULO siguiente en los casos de reincidencia y gravedad de la infracción.

TÍTULO SÉPTIMO INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS

CAPÍTULO I Infracciones

ARTÍCULO 117.- Las personas físicas o morales que infrinjan las disposiciones de este Reglamento, serán sancionadas por la autoridad competente en los términos del presente Titulo.

ARTÍCULO 118.- Para los efectos de este Capítulo, serán infracciones a las disposiciones de este Reglamento, las siguientes:

- I. Cuando se obstaculice o se impida de alguna forma, el cumplimiento de las funciones de inspección de los inspectores personal autorizado por la Dirección;
- II. Cuando viole las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios;
- III. Utilice la vía pública sin la autorización correspondiente o cuando en la realización de una edificación, se ocupe sin permiso el espacio público con escombros o materiales, tapiales, andamios, anuncios, aparatos o en cualquier forma; o bien ejecuten alteraciones a pavimentos, guarniciones, rampas y banquetas;
- IV. No se de aviso de la terminación de obra en el plazo señalado;
- V. No colocar en la obra, en lugar visible, el letrero con el numero de la licencia de construcción y del registro responsable de la obra;
- VI. Cuando no se respeten las previsiones contra incendios, la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad;
- VII. Se den datos falsos o se haga uso intensional de documentos falsos o alterados para la obtención de las licencias respectivas, o durante la ejecución y uso de la edificación;
- VIII. Cuando no se cumpla con las disposiciones de este reglamento, de la Ley y de las que indique la Normas Técnicas Complementarias descritas en los artículos 77,78 y 79 de este ordenamiento la NOM-031-STPS, construcción condiciones de seguridad y salud en el trabajo y las que la sustituyan;
- IX. Cuando se determine fundadamente peligro inminente de estabilidad o seguridad de la construcción;
- X. Cuando la ejecución de una obra o de una demolición ponga en peligro la vida, la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes de dominio público y privado;



- XI. Cuando se utilice explosivos en los permisos correspondientes;
- XII. Causar deterioro al espacio público, sin efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar su estado original, o a pagar su importe;
- XIII. Realizar obras de relleno o dispersiones de residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, sin la autorización correspondiente y en sitios distintos a los autorizados para ello por la autoridad municipal. Considerándose infracción grabe a quien los vierta en lotes baldíos, cañadas, barrancas y arroyos;
- XIV. Realizar obras o edificaciones sin licencia respectiva excepto los casos que refiere el ARTÍCULO 57 de este reglamento;
- XV. Continuar con las obras, cuando la licencia haya sido cancelada o haya terminado su vigencia;
- XVI. Construir en zonas de alto riego o la realización de obras e instalaciones a las que se refiere el ARTÍCULO 67 de este reglamento, sin la licencia correspondiente, sin la realización de un estudio de prevención de riesgo y sin la realización de las medidas de mitigación respectiva;
- XVII. Construir o ampliar una construcción invadiendo el espacio público que puedan ocasionar molestias a la movilidad de los transeúntes o a los vecinos o que puedan producir algún tipo de contaminación.

CAPÍTULO II Sanciones y multas

ARTÍCULO 119.- Las medidas y sanciones por incumplimiento a este reglamento y la Ley son las siguientes según lo estipulado en el ARTÍCULO 73 fracciones I, II, III, IV, V y VI de la Ley:

- I. Amonestación con apercibimiento
- II. Suspensión o clausura definitiva total o parcial de obra
- III. Cancelación de la licencia respectiva
- IV. Multa por el equivalente de 12 a 119 unidades de medida y actualización (UMA);
- V. Suspensión de registro de Responsable Director de Obra;
- VI. Cancelación de registro de Responsable Director de Obra, y
- VII. Demolición parcial o total. Clausura definitiva total o parcial;

ARTÍCULO 120.- Para la ejecución de las sanciones deberá levantarse acta circunstanciada de la diligencia correspondiente observándose lo conducente las formalidades establecidas para las inspecciones y las causas que dieron origen a estas.

ARTÍCULO 121.- Procede la suspensión o clausura total o parcial cuando se actualicen las fracciones X, XV, XVI y XVII del artículo 118 del presente reglamento.

ARTÍCULO 122.- Procede la demolición cuando queda técnicamente demostrado mediante dictamen emitido por la Dirección que la obra se realizó sin cumplir con



las NTC y exista riesgo inminente en la estabilidad y seguridad de la edificación o la obra que se trate.

ARTÍCULO 123.- para la imposición de las multas por infracciones a la Ley y a este reglamento, se tomará en cuenta para fijarlas lo siguiente:

- I. La gravedad de la infracción y la modalidad;
- II. La reincidencia, y
- III. Demas circunstancias que en la infracción de haya cometido.

En caso de reincidencia, el monto de la multa podrá ser hasta por dos veces del monto originalmente impuesto, sin exceder del doble del máximo permitido.

Se considerará reincidente al infractor que cometa la misma violación a las disposiciones de este reglamento dos o más veces dentro del periodo de un año, contado a partir de la fecha en que se le hubiere notificado la sanción inmediata anterior.

ARTÍCULO 124.- La imposición de las multas por las infracciones cometidas establecidas el artículo 118, se determinará en la forma siguiente: (según lo estipulado en el artículo 73 de la Ley)

- I. Con equivalente de 12 a 598 Unidades de Medida y Actualización, a quien cometa las infracciones señaladas en el ARTÍCULO 103, fracciones I, II, III y IV y V;
- II. Con equivalente de 60 a 1196 Unidades de Medida y Actualización, a quien cometa las infracciones señaladas en el ARTÍCULO 103, fracciones VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XVI, y XVII
- III. Con equivalente al 8% (ocho por ciento) del valor del inmueble en las fracciones XIV y XV.

CAPÍTULO III RECURSO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 125.- Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas en aplicación del presente Reglamento podrán interponer el recurso de inconformidad, según lo estipulado en el ARTÍCULO 45 de la Ley del Régimen Municipal del Estado de Baja California.

ARTÍCULO 126.- El recurso de inconformidad tendrá por objeto que la autoridad correspondiente confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

TÍTULO OCTAVO DENUNCIA CIUDADANA Y RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I De la Denuncia Ciudadana



ARTÍCULO 127.- Toda persona, fisca o moral, podrá denunciar ante la autoridad todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de este Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias.

ARTÍCULO 128.- La denuncia ciudadana podrá realizarse por cualquier persona, bastando que se presente por escrito y contenga:

- I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, del denunciante y, en su caso, de su representante legal;
- II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;
- III. Los datos que permitan identificar el presunto infractor, y
- IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

No se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquéllas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, lo cual se notificará al denunciante.

ARTÍCULO 129.- Las autoridades y servidores públicos involucrados en asuntos denunciados, o que por razón de sus funciones o actividades puedan proporcionar información pertinente, deberán cumplir en sus términos con las peticiones que la autoridad le4s formule en tal sentido.

Las autoridades y servidores públicos a los que se les solicite información o documentación que se estime con carácter reservado, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, lo comunicará a la autoridad competente. En este supuesto, dicha autoridad deberá manejar la información proporcionada bajo la más estricta confidencialidad.

CAPÍTULO II De las Responsabilidades y Nulidades

ARTÍCULO 130.- Son infracciones cuya responsabilidad correspondiente a los servidores públicos del Municipio, además de las prevista por la Ley de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos para el estado de Baja California.

- I. Realizar o autorizar actos en contra de lo dispuesto en el presente reglamento;
- II. Admitir a trámite documentos que contravengan lo dispuesto en este reglamento, sus normas técnicas complementarias y demás disposiciones relativas en materia de construcción;
- III. La falta de actuación oportuna, ante la evidencia de hechos que representen violación a las disposiciones jurídicas mencionadas;
- IV. El omitir fundar y motivar debidamente los actos administrativos que emitan;
- V. Requerir o condicionar la tramitación de un procedimiento y su resolución, al cumplimiento de requisitos o la realización de acciones que no estén expresamente previstos en este reglamento y en la normatividad de la materia;



- VI. Incumplir con los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes;
- VII. No observar o acatar las disposiciones jurídicas vigentes en materia de construcción;
- VIII. Emitir autorizaciones, permisos o licencias de construcción en zonas de riesgo, o en polígonos de protección, salvaguarda y amortiguamiento en torno a la infraestructura o equipamientos de seguridad nacional o de protección en derechos de vía o zonas federales, o en áreas no urbanizables conforma a los programas de desarrollo urbano de los centros de población; y
- IX. Emitir licencias de construcción en zonas de alto riesgo o la realización de obras e instalaciones a las que se refiere el artículo 18 de este reglamento, sin contar con los estudios de prevención de riesgo y las medidas de mitigación adecuadas.

ARTÍCULO 131.- Los funcionarios públicos responsables de las infracciones señaladas en el ARTÍCULO anterior serán sancionados conforme las disposiciones de la Ley de Responsabilidad Administrativa del estado de Baja California.

Dicha sanción será independiente de la responsabilidad patrimonial en que incurra y del ejercicio de la acción penal por haber ejercitado actos tipificados como delitos, de conformidad con el Código Penal del Estado.

ARTÍCULO 132.- No surtirán efecto los actos administrativos como autorizaciones, permisos y licencias de construcción que contravengan lo establecido en este ordenamiento y en sus normas técnicas complementarias.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Se abroga el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California

TERCERO. Se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo establecido en el presente Reglamento.

CUARTO. Que los trámites que se iniciaron con el reglamento que se abroga se concluirán con el mismo ordenamiento con el cual iniciaron.

QUINTO. Que se revise y actualice el registro municipal de trámites.