



# LEY DE EDIFICACIONES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Publicada en el Periódico Oficial No. 26, sección III  
de fecha 24 de junio de 1994, Tomo CI.**

## **TITULO PRIMERO Disposiciones Generales**

### **CAPITULO I Lineamiento**

#### **ARTICULO 1. ALCANCES Y NATURALEZA.**

La presente Ley rige todas las edificaciones e instalaciones en proceso, uso, desuso o en demolición localizadas en cualquier predio público, privado, ejidal o comunal del Estado de Baja California y su cumplimiento, es de orden público e interés social.

#### **ARTICULO 2. OBJETIVO.**

Esta Ley tiene por objeto:

I. Normar la construcción, reparación, modificación, ampliación, mantenimiento y demolición de edificaciones públicas o privadas e instalaciones, para asegurar las condiciones mínimas de seguridad, higiene, funcionamiento, acondicionamiento ambiental e integración al contexto urbano, vigilando a su vez el cuidado del patrimonio histórico cultural e impacto ambiental;

II. Establecer los lineamientos de los Reglamentos Municipales de Edificación;

III. Definir en la esfera de sus competencias el ejercicio de las facultades de las Autoridades Estatales y Municipales en materia de edificaciones, y;

IV. Definir las obligaciones de los Propietarios, Directores de Obra, Directores de Proyectos y demás Corresponsables y las relaciones profesionales entre ellos durante el proyecto y el proceso de la edificación.

#### **ARTICULO 3. TERMINOLOGIA.**

Para los efectos de este Ordenamiento se entenderá, cuando se haga mención a la "Ley", la Ley de Edificaciones; por "Reglamentos", los Reglamentos Municipales de la Ley de Edificaciones; por "Normas Técnicas Complementarias", las normas técnicas en las cuales se establecen los procedimientos, especificaciones, parámetros y límites permisibles que complementan a los Reglamentos; por "Edificación", el proceso mediante el cual se obtienen espacios de diversos géneros, temporales o permanentes, incluyendo aspectos urbanísticos, edificaciones que están clasificadas en el Artículo 10 de esta Ley. Y como



instalación, el conjunto de equipos, estructuras, aparatos, cables, ductos, tubos o instrumentos que tengan por objeto medir, emitir, transportar, conducir, coleccionar líquidos o gases, electricidad, ondas, señales, y otros de forma temporal o permanente y que están clasificados en el Artículo 10 fracción IV de esta Ley, como infraestructura.

#### ARTICULO 4. FUNDAMENTOS.

Las atribuciones en materia de edificaciones están definidas de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y en las Leyes Orgánicas de la Administración Pública Estatal y Municipal del Estado de Baja California. Del mismo modo, toda edificación deberá cumplir con lo establecido en los ordenamientos legales enunciados, con lo señalado en los Programas de Desarrollo Urbano, así como las demás disposiciones federales, estatales y municipales que concurran en el ámbito de aplicación de esta Ley.

## **CAPITULO II** **Autoridades y Atribuciones**

#### ARTICULO 5. ATRIBUCIONES DEL EJECUTIVO ESTATAL.

Corresponde al Ejecutivo Estatal las siguientes atribuciones que ejercerá a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas:

I. Elaborar Dictámenes de Congruencia respecto del Plan Estatal de Desarrollo en los casos definidos en el Artículo 60 de esta Ley; y,

II. Las demás que le otorga esta Ley y otras disposiciones en la materia.

#### ARTICULO 6. ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL.

Son atribuciones de los Ayuntamientos y de las Unidades Administrativas que designen, las siguientes:

I. Formular y aprobar el Reglamento de Edificaciones respectivo;

II. Vigilar y hacer cumplir que los proyectos, construcciones e instalaciones se realicen conforme a las disposiciones establecidas en esta Ley y sus Reglamentos;

III. Otorgar o negar Licencias de construcción, ocupación, uso, cambio de uso, así como otorgar o negar licencias para instalaciones en la vía pública;

IV. Inspeccionar toda obra pública o privada en proceso, terminada o en demolición, así como cualquier instalación para verificar que cumpla con las disposiciones de la Ley y sus Reglamentos;



V. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras e instalaciones en ejecución, uso o desuso y la desocupación, cuando así se prevenga en los Reglamentos o se lesione el interés público;

VI. Ordenar la reubicación, reparación, modificación o demolición parcial o total de obras o instalaciones que violen esta Ley y sus Reglamentos;

VII. Ejecutar con cargo a los propietarios o poseedores, las obras necesarias ordenadas en cumplimiento de esta Ley y sus Reglamentos y que no hayan sido ejecutadas por éstos en el plazo señalado para el efecto;

VIII. Disponer las medidas pertinentes en relación con las edificaciones que causen peligros, molestias o sean insalubres;

IX. Llevar el Registro de Responsables, Directores de Proyecto, Directores de Obra y Corresponsables;

X. Calificar las infracciones a la Ley y sus Reglamentos e imponer las sanciones correspondientes;

XI. Conocer y resolver los recursos administrativos que se interpongan contra actos fundados en esta Ley y sus Reglamentos; y

XII. Las demás que le confiera esta Ley, sus Reglamentos y los Ordenamientos que inciden en la materia.

#### ARTICULO 7. FACULTAD CONCURRENTE.

El Ejecutivo del Estado y los Municipios de manera concurrente elaborarán las Normas Técnicas Complementarias, correspondiendo al Municipio definir cuales serán aplicables en su jurisdicción.

#### ARTICULO 8. REGLAMENTACION DE LA LEY.

Se establece como Autoridad Competente a los Gobiernos Municipales, para hacer cumplir la presente Ley y sus Reglamentos. El contenido de la presente Ley se remite a sus Reglamentos para la definición al detalle de su aplicación, apoyado en las Normas Técnicas Complementarias.

## **TITULO SEGUNDO**

### **Condiciones del Entorno Urbano**

#### **CAPITULO I**

#### **Uso del Suelo**

#### ARTICULO 9. CONDICIONES GENERALES.



La materia de edificaciones e instalaciones deberá regularse por los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables a los usos, destinos, reservas y previsiones. Esta Ley se remite, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California para regir en las modalidades aplicables a las Edificaciones; como son los Planes o Programas Estatal, Municipales, de Centro de Población y Parciales de Desarrollo Urbano así como los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano, previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos.

#### ARTICULO 10. TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES EN RELACION CON LOS USOS DEL SUELO.

Para los efectos de esta Ley, como marco del control y ordenamiento de ocupación del uso del suelo en los centros de población y de acuerdo a las actividades propias que desarrollan sus habitantes en las distintas instalaciones; las edificaciones e instalaciones se clasifican en los siguientes géneros:

1. HABITACIONAL.
  - 1.1. UNIFAMILIAR.
  - 1.2. MULTIFAMILIAR.
  - 1.3. MIXTOS.
  
2. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.
  - 2.1. COMERCIO Y ABASTOS.
  - 2.2. EDUCACION Y CULTURA.
  - 2.3. SALUD Y SERVICIOS ASISTENCIALES.
  - 2.4. DEPORTES Y RECREACION.
  - 2.5. SERVICIOS URBANOS Y ADMINISTRACION PUBLICA.
  - 2.6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.
  - 2.7. DIVERSION Y ESPECTACULOS.
  - 2.8. ESPECIALES.
  
3. INDUSTRIA.
  - 3.1. EXTRACTIVA.
  - 3.2. TRANSFORMACION.
  - 3.3. MANUFACTURA.
  - 3.4. AGROINDUSTRIAS.
4. INFRAESTRUCTURA.
  - 4.1. INSTALACIONES.
  
5. AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS.
  - 5.1. PLAZAS Y EXPLANADAS.
  - 5.2. JARDINES.
  
6. AGRICOLA PECUARIO Y FORESTAL.



6.1. ACTIVIDADES AGRICOLAS Y FORESTALES.

6.2. ACTIVIDADES PECUARIAS.

6.3. CAUCES Y CUERPOS DE AGUA.

7. AREAS NATURALES PROTEGIDAS.

7.1. DECLARADAS POR LA FEDERACION.

7.2. DECLARADAS POR EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS.

ARTICULO 11. USOS Y DESTINOS.

Las características de las construcciones e instalaciones deben corresponder a las modalidades de usos y destinos previstos para cada una de las zonas definidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y cumplir con las disposiciones de la presente Ley y sus Reglamentos, dichas zonas son:

I. En las zonas señaladas con usos y destinos permitidos;

II. En las zonas señaladas con usos y destinos condicionados; y,

III. No se autorizarán construcciones cuya ubicación y uso o destino corresponda a zonas prohibidas a dichos usos.

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

Se establecerá en los Reglamentos la clasificación específica de las edificaciones e instalaciones, señalando su rango y magnitud de acuerdo a la clasificación genérica y a los usos y destinos.

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

ARTICULO 12. DEFINICION DE PARAMETROS DE INTENSIDAD DE USO.

Las características de las construcciones se sujetarán a los parámetros de intensidad de ocupación y utilización indicados en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y de acuerdo a las siguientes modalidades:

I. DENSIDAD DE OCUPACION. Factor numérico expresado en cantidad de habitantes, familias o trabajadores por hectárea, no debiendo exceder de la establecida en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano para usos habitacionales o de trabajo;



II. COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS). Es el factor numérico que determina la máxima superficie de lote que podrá ocupar la edificación, no excediéndose del indicado para cada zona en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo. En las zonas en que el Programa y sus modalidades no definan este parámetro, se podrán autorizar construcciones definiendo el COS en función de las dimensiones del predio; y,

III. COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (CUS). Es el factor numérico que determina la máxima utilización del lote y es producto de dividir el área total a edificar (sin tomar en cuenta los niveles subterráneos) entre el área del lote, no debiendo exceder del indicado para cada zona en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo. En las zonas en las que el Plan o Programa y sus modalidades no definan estos parámetros, se podrá estimar para cada predio, de acuerdo a la zona en que esté localizado.

Los coeficientes máximos de ocupación y utilización que resulten de aplicar las fracciones II y III de este Artículo, podrán verse reducidos como resultado de las restricciones a que se refieren los Artículos 13o y 14o de esta Ley.

Al expedirse constancias, dictámenes de uso del suelo o licencias de construcción, se harán constar los parámetros de intensidad de uso que correspondan a cada predio, advirtiendo la posibilidad a la que se refiere el párrafo anterior.

#### ARTICULO 13. RESTRICCIONES GENERALES Y ESPECIALES.

En los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y en los Reglamentos, se establecerán las restricciones que se juzguen necesarias para las instalaciones y la construcción de los inmuebles, ya sea por zonas o en predios específicos y harán constar aquellas que resulten aplicables en las constancias, dictámenes de uso del suelo y licencias de construcción que se expidan, quedando los Propietarios o Poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, obligados a respetarlas.

Se exigirá el cumplimiento de las restricciones especiales, ya sean las contenidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano o el resultado de la aplicación de otras Disposiciones Jurídicas concurrentes, mencionando las que resulten aplicables en los dictámenes de uso del suelo o licencias de construcción que se expidan, considerándose en los Reglamentos cuando menos las siguientes:

- I. Zonas de riesgo;
- II. Prevenciones junto a servicios subterráneos;
- III. Limitaciones en zonas cercanas a aeropuertos, y;
- IV. Demoliciones e intervenciones en monumentos y zonas de monumentos.



## CAPITULO II

### Imagen Urbana y Conservación del Patrimonio Histórico y Cultural

#### ARTICULO 14. IMAGEN URBANA.

De conformidad con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano se podrán definir zonas, tramos y predios en los que sea de orden público e interés social la observancia de normas que garanticen la conservación y/o el mejoramiento de la imagen urbana existente. En los casos en que las zonas de imagen urbana a proteger coincidan con zonas de monumentos, se concertará con las Autoridades Competentes la adopción de normas comunes para las intervenciones y métodos que se especifiquen en la normatividad que resulte aplicable.

Se determinará en los Reglamentos la regulación en materia de instalaciones y anuncios fijos o temporales que puedan exhibirse y sean compatibles con la imagen urbana en las diferentes zonas urbanizadas.

#### ARTICULO 15. CONSERVACION DEL PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL Y AREAS DE INTERES AMBIENTAL.

En los monumentos o zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o aquellos inmuebles que sean testimonio de una etapa histórica de la región, de un suceso relevante; que sean expresión del gusto de una época, representativo de una región o localidad; o bien que hayan sido útiles, característicos y tradicionales en el desarrollo de una comunidad, no importando modestia o grandiosidad, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, modificaciones, demoliciones o agregados de cualquier naturaleza sin la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes.

Así mismo de conformidad con la Ley General y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, se determinarán las áreas o predios que por su interés ambiental constituyan sitios a conservar dentro del contexto municipal, ya sea por su topografía, su conformación geológica, su vegetación, su fauna o por la presencia de cuerpos o corrientes de agua superficial o subterránea con atractivo paisajístico, cultural o recreativo, así como aquellas que puedan constituir miradores o sitios donde pueda apreciarse el paisaje urbano o natural.

El uso del suelo y las características de las construcciones que puedan levantarse en estos lugares, estarán sujetos a las disposiciones que garanticen la conservación de estas áreas.

Se prohíbe la tala de árboles para dejar paso a construcciones o espacios abiertos, salvo los casos expresamente autorizados por la normatividad que resulte aplicable.

## CAPITULO III

### Vía Pública y Otros Bienes de Uso Común



#### ARTICULO 16. DEFINICION.

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

Alineamiento oficial es la línea que las Autoridades Competentes fijan para limitar una propiedad en su colindancia con la vía pública existente o en proyecto.

#### ARTICULO 17. PRESUNCION, PROTECCION, Y MODIFICACION DE LA VIA PUBLICA.

Todo inmueble señalado como vía pública en algún plano o registro oficial en cualquiera de las Unidades Administrativas del Municipio, del Estado, en el Archivo General de la Nación, o en otro archivo, museo, biblioteca o Dependencia Oficial, se presumirá salvo prueba en contrario, que es vía pública y constituye un bien de dominio público de uso común.

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

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

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

Las áreas inmuebles que determine la autoridad municipal que son vía pública, previo dictamen, serán objeto de recuperación administrativa de conformidad con el procedimiento que se señale en el reglamento respectivo de la presente Ley, en el que se deberá de contemplar las normas para recuperar la vía pública en favor de los ayuntamientos, respetando la garantía de audiencia y defensa para los particulares, la



recuperación de la vía pública se declara de orden público irrenunciable no estando sujeta a transacciones, salvo el caso de desincorporación que prevén las Leyes.

#### ARTICULO 18. AUTORIZACION DE USO Y OCUPACION DE LA VIA PUBLICA.

Queda prohibido el uso de la vía pública para la atención a los transeúntes, prestación de servicios, venta de mercancía o la colocación de cualquier tipo de local que obstruya la circulación de peatones. Para los usos que permitan los Reglamentos, se requiere solicitar al Municipio la autorización respectiva de uso y ocupación de la vía pública.

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

Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública estará obligada a retirarlas por su cuenta, cuando la Autoridad competente lo requiera, así mismo deberá mantener señales para evitar accidentes, con las características apropiadas al efecto.

### **TITULO TERCERO** **Condicionantes de Diseño Arquitectónico**

#### **CAPITULO I**

#### **Requerimientos de Habitabilidad, Funcionamiento y Acondicionamiento Ambiental**

##### ARTICULO 19. DIMENSIONES MINIMAS DE ESPACIOS.

Los Reglamentos establecerán las dimensiones mínimas aceptables en cuanto a habitabilidad y funcionamiento, determinándose de acuerdo al tipo y características de las edificaciones. Dichos dimensionamientos se referirán al área o índice de ocupación, al ancho y alto de la edificación.

##### ARTICULO 20. MINIMOS DE VENTILACION E ILUMINACION NATURAL Y ARTIFICIAL.

Las edificaciones deberán cumplir con los siguientes mínimos:

I. ILUMINACION NATURAL. Las dimensiones mínimas, orientaciones y características de los vanos para iluminación natural incluyendo las especificaciones para iluminación cenital, deberán establecerse de acuerdo al uso de las edificaciones.

II. ILUMINACION ARTIFICIAL. Toda construcción deberá contar con iluminación artificial de acuerdo con los niveles mínimos que se indican en el Reglamento de



Instalaciones Eléctricas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, los Reglamentos y sus Normas Técnicas Complementarias.

III. VENTILACION NATURAL. Para ventilar en forma natural las edificaciones habitables, se definirán las dimensiones mínimas y características de sus vanos, en función de las condiciones climatológicas de la región.

IV. VENTILACION ARTIFICIAL. A las edificaciones de trabajo, reunión o servicio de todo tipo que no sean locales habitables, que carezcan de ventilación natural y no sea factible lograrla, se les proporcionará ventilación mínima aceptable por medios artificiales.

V. PATIOS DE VENTILACION E ILUMINACION. Las dimensiones mínimas y características de los patios que sirvan para iluminar y ventilar los espacios adyacentes, serán determinadas de acuerdo al tipo del local, a la altura de los paramentos circundantes y a las condiciones geográficas y climatológicas de la región.

VI. SEPARACION DE EDIFICIOS. Para garantizar el asoleamiento, ventilación e iluminación en edificios de habitación multifamiliar, se dejarán separaciones entre ellos de acuerdo a la altura y a su localización geográfica.

VII. ALTURA DE EDIFICIOS. La altura máxima de los edificios se establecerá de acuerdo a la anchura de la o las calles con que colinden y a la ubicación geográfica de los mismos, garantizando así, la iluminación natural a las construcciones vecinas.

## ARTICULO 21. INSTALACIONES DE EDIFICIOS.

En relación a las instalaciones, los Reglamentos deberán atender a lo siguiente:

### I. HIDRAULICA Y SANITARIA.

Se deberán establecer las condiciones de los edificios bajo las cuales se exigirá la instalación necesaria para almacenamiento de agua potable, su capacidad, características y materiales utilizados.

La Autoridad responsable del suministro de agua, establecerá los dispositivos de medición y control de consumo que juzgue convenientes en cada caso. Así mismo, establecerá los niveles de acción de los dispositivos de cierre automático en llaves y de los aditamentos economizadores en muebles sanitarios e hidráulicos. Toda edificación deberá tener red de drenaje sanitario con descarga al colector público y en caso de no existir éste, deberá proveerse de fosa séptica con sus complementos, de acuerdo a la Ley Federal de Ingeniería sanitaria.

Toda edificación deberá contar con suministro de agua proveniente de la red general de agua potable de acuerdo al volumen que requiera.



En caso de no existir ésta, o de tener la red pública una presión inferior a diez metros de columna de agua, deberá contar con un almacenamiento que garantice el suministro.

Las edificaciones estarán provistas, con el número mínimo de servicios sanitarios, tipo de mueble y características de acuerdo al uso y capacidad de las mismas, debiendo contar por lo menos con uno acondicionado para personas minusválidas.

La dotación de letrinas sanitarias y/o fosas sépticas será autorizado para zonas rurales y fraccionamientos populares donde no exista sistema de drenaje sanitario, regulando sus características de instalación a través de los Reglamentos y sus Normas Técnicas Complementarias.

## II. AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES.

Se deberá especificar el tratamiento y conducción de aguas pluviales en todo edificación dependiendo de los servicios de alcantarillado pluvial de la localidad. Se exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y reutilización de aguas residuales donde se estime conveniente, sujetándose a lo dispuesto por la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California y demás ordenamientos aplicables.

Se proporcionarán los mecanismos para las conexiones de los albañales a la red pública y se especificarán los materiales, diámetros y pendientes mínimas en líneas de desagüe, incluyendo las dimensiones de los registros sanitarios.

## III. ELECTRICAS Y DE COMUNICACION.

Las instalaciones eléctricas de las edificaciones se ajustarán a las Disposiciones Reglamentarias establecidas por la Autoridad de la materia.

Las edificaciones deberán equiparse con sistemas de iluminación de emergencia y pararrayos en los casos y bajo las condiciones que indiquen los Reglamentos.

Las instalaciones de distribución, suministro telefónico y antenas, deberán cumplir con las disposiciones de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y demás que se establezcan al respecto.

## IV. DE COMBUSTIBLES.

Se establecerán en los Reglamentos, las disposiciones que regulen las conexiones a la red de gas entubado, la instalación de recipientes y equipo de combustión, redes de conducción y recipientes de alta o baja presión, así como la Legislación aplicable en la materia.

## ARTICULO 22. ESTACIONAMIENTOS.

Se entiende por estacionamiento, el espacio de propiedad pública o privada aprobado por la Autoridad, destinado a guardar vehículos, permitiendo que las maniobras



necesarias de acceso, circulación y salida, se realicen en forma ordenada y segura. Por cajón de estacionamiento, se entenderá la superficie que ocupa un vehículo estacionado con amplitud suficiente para abordar y/o descender de él.

Toda edificación debe contar con área de estacionamiento, con el número mínimo de cajones de acuerdo a su tipo y ubicación, para lo cual se establecerán las disposiciones relativas a las características dimensionales de los cajones, su distribución geométrica, las normas mínimas de seguridad, la ubicación de los accesos y las circulaciones de vehículos y peatones dentro de los estacionamientos públicos y privados. De igual forma se establecerán en los Reglamentos y Normas Técnicas Complementarias las características y condiciones de operación de los estacionamientos públicos de cuota.

Los estacionamientos públicos o privados deberán contar con cajones de estacionamiento con espacio suficiente para las personas minusválidas, en los términos que determinen los reglamentos respectivos.

El área destinada al uso de estacionamiento, no podrá ser reducida en superficie menor al mínimo requerido conforme al reglamento Municipal vigente; así mismo no se permitirá el establecimiento de usos distintos, que disminuyan el área de estacionamiento o que afecten de alguna forma las normas mínimas de seguridad, ubicación de accesos y circulación de vehículos o peatones.

#### ARTICULO 23. ACUSTICA Y VISIBILIDAD.

Los rangos permisibles de ruido serán fijados tomando en cuenta las necesidades acústicas de cada edificación y las repercusiones que pudieran generar al entorno.

Para locales destinados a cines, auditorios, teatros, salas de con cierto o espectáculos deportivos, se utilizarán los medios apropiados que garanticen la visibilidad a todos los espectadores, incluyendo espacios para personas minusválidas.

#### ARTICULO 24. HIGIENE EN SERVICIOS AL PUBLICO, BASURA Y RESIDUOS TOXICOS.

Toda edificación o instalación que preste un servicio al público deberá garantizar la comodidad y seguridad de los usuarios, determinando para el efecto las normas mínimas de higiene y funcionamiento.

Para toda edificación e instalación según su tipo y magnitud, deberán determinarse las normas de ubicación y protección de los depósitos de basura.

El manejo de los residuos tóxicos se hará de acuerdo con lo que señalan las Leyes: General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California y demás disposiciones en materia de ecología.



## CAPITULO II

### Requerimientos de Comunicación y Prevención de Emergencias

#### ARTICULO 25. ACCESIBILIDAD Y FACILIDAD PARA EL DESALOJO

Con el fin de prever la seguridad en casos de emergencias en relación a los accesos, salidas y circulaciones, se deberán regular en los Reglamentos y sus Normas Técnicas Complementarias las siguientes disposiciones:

I. Para asegurar que las salidas y circulaciones de los edificios garanticen un rápido y seguro desalojo, sus dimensiones se establecerán de acuerdo al tipo y magnitud del edificio, así como las características de las áreas de dispersión, puertas y accesos.

II. Para salidas de emergencia, se establecerá según las características de la edificación, el número y dimensiones de las puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas.

III. Las dimensiones mínimas para corredores, túneles y pasillos, se establecerán de acuerdo al tipo de la edificación y circulación.

IV. Los edificios que así lo requieran, tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aún cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas. Estas deberán cumplir las condiciones de diseño que se establezcan en el proyecto así como el ancho mínimo de acuerdo al tipo de edificación y las características de los espacios a que dan servicio.

V. Para la instalación de butacas y gradas en edificaciones, se deberá cumplir con las condiciones en cuanto a colocación, dimensiones y demás características de éstas.

VI. Los elevadores de pasajeros y de carga, escaleras eléctricas y bandas transportadoras de público, cumplirán con las disposiciones establecidas en la materia, considerando las condiciones y características de las edificaciones que requieran de ese servicio.

VII. Las edificaciones de atención al público contarán con los elementos necesarios para permitir el acceso, salida y circulación de personas minusválidas tanto en sus espacios interiores como en los exteriores.

#### ARTICULO 26. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD Y PROTECCION.

Toda edificación, con excepción de las unifamiliares, deberá contar con las instalaciones y los equipos adecuados para prevenir y combatir incendios, manteniéndolos en condiciones de funcionar en cualquier momento.

Se establecerá la clasificación de edificaciones por riesgo, en base al número de metros cuadrados de construcción y la altura, así como al número de sus ocupantes.



Con el fin de disminuir el riesgo de incendios en todo tipo de edificación, se emitirán las Normas Técnicas aplicables, así como el cumplimiento de las normas que regulan la materia.

Las edificaciones, que impliquen un peligro por su naturaleza, deberán reglamentarse para contar con los dispositivos de seguridad y protección necesarios.

## **TITULO CUARTO**

### **Seguridad Estructural en las Construcciones**

#### **CAPITULO I**

#### **Características Generales de las Edificaciones.**

##### **ARTICULO 27. SEGURIDAD ESTRUCTURAL.**

Los Reglamentos contendrán las disposiciones para que toda construcción, asegure un comportamiento estructural eficiente en condiciones normales de operación de proyecto y en situaciones accidentales y que proporcionen seguridad contra fallas estructurales; lo cual será documentado en una memoria de cálculo y planos estructurales.

Con la finalidad de lograr lo arriba señalado, se establecerá en los Reglamentos la clasificación de construcciones en grupos de acuerdo a su destino, el tipo de estructuración y su importancia; señalando a su vez los requisitos de diseño estructural que debe cumplir toda estructura atendiendo a lo siguiente:

##### **I. Bases de clasificación según su importancia:**

- a). Por cantidad de personas que pueda alojar;
- b). Por pérdidas económicas o culturales excepcionalmente altas, al resultar dañadas o destruidas durante un evento accidental intenso;
- c). Por las sustancias tóxicas o explosivas que se manejen, y;
- d). Por lo esencial que sea su funcionamiento a raíz de una emergencia.

##### **II. Consideraciones de diseño estructural:**

- a). Seguridad contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida útil esperada, y;
- b). No rebasar ningún estado límite de servicio ante la combinación de acciones, que correspondan a condiciones normales de operación de proyecto.

##### **ARTICULO 28. PROYECTO ARQUITECTONICO Y ESTRUCTURACION DE LAS CONSTRUCCIONES.**

El proyecto arquitectónico debe permitir una estructuración eficiente de las construcciones para resistir las acciones que puedan afectar su estructura, considerando con especial atención a los efectos sísmicos y de viento.



El proyecto arquitectónico de preferencia, permitirá una estructuración regular que cumpla con los requisitos que se establezcan en los Reglamentos.

Los proyectos que no cumplan con dichos requisitos de regularidad, se diseñarán para condiciones sísmicas más severas especificadas en los Reglamentos y sus Normas Técnicas Complementarias.

#### ARTICULO 29. PREVENCION CONTRA CHOQUES ENTRE ESTRUCTURAS VECINAS.

Toda construcción debe separarse de sus linderos con los predios vecinos de acuerdo a los parámetros establecidos en los reglamentos, tomando en cuenta:

- I. La altura de la construcción y el tipo de terreno en donde se vaya a edificar, y;
- II. El desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate.

Este mismo criterio rige para juntas de construcción a menos que se tomen precauciones especiales para evitar daños por choques.

Las separaciones en colindancias y juntas se indicarán claramente en los planos arquitectónicos y estructurales.

#### ARTICULO 30. ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES.

Los procedimientos de fijación de anuncios, acabados, recubrimientos y elementos que puedan restringir las deformaciones de la estructura de las construcciones, deben ser aprobados por el Director Responsable de Obra y el Director de Proyectos o por el Corresponsable en Diseño Estructural.

El mobiliario, equipos y otros elementos, cuyo volteo o desprendimiento puedan ocasionar daños físicos materiales, deben fijarse de tal manera que eviten el riesgo.

Los anuncios adosados, colgantes y de azotea, de peso y dimensiones considerables, deben ser objeto de diseño estructural en los términos de este Título, con particular atención a los efectos del viento.

Deben diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y revisar su efecto en la estabilidad de dicha estructura. El proyecto de estos anuncios debe ser aprobado por el Director Responsable de Obra, por el Director de Proyectos o por el Corresponsable en Diseño Estructural, en su caso.

#### ARTICULO 31. ALTERACIONES EN ELEMENTOS ESTRUCTURALES.

Cualquier perforación o alteración en un elemento estructural para alojar o dar paso a instalaciones, debe ser aprobada por el Director Responsable de Obra o el Corresponsable en Diseño Estructural, quien elaborará planos de detalle con las modificaciones.



No se permitirá que las instalaciones compuestas por tuberías crucen juntas constructivas de un edificio a otro, a menos que se provean de conexiones o tramos flexibles.

## **CAPITULO II**

### **Carga y Deformaciones a Considerar**

#### **ARTICULO 32. CARGAS Y ACCIONES A CONSIDERAR EN EL DISEÑO ESTRUCTURAL.**

En el diseño de toda estructura se deben considerar los efectos generados por la acción de las cargas muertas, cargas vivas; y cuando sean significativos para la seguridad de la estructura los efectos producidos por sismo, viento, los empujes de tierra y líquidos, los cambios de temperatura, las contracciones de los materiales, los hundimientos de los apoyos, las nevadas, explosiones, incendios y las vibraciones originadas por el funcionamiento de maquinaria.

La seguridad de toda estructura se verificará considerando el efecto combinado de todas las acciones que tengan la probabilidad de ocurrir simultáneamente.

En el diseño de toda estructura se deben considerar tres categorías de acciones de acuerdo a la duración con que actúan en la estructura con su intensidad máxima:

I. ACCIONES PERMANENTES.- Son las que obran en forma continua sobre las estructuras y cuya intensidad varía poco con el tiempo;

II. ACCIONES VARIABLES.- Son las que obran en la estructura con una intensidad que varía significativamente con el tiempo; y,

III. ACCIONES ACCIDENTALES.- Son las que no se deben al funcionamiento normal de la construcción y que pueden alcanzar intensidades significativas.

#### **ARTICULO 33. DETERMINACION DE FUERZAS INTERNAS, DEFORMACIONES Y RESISTENCIA DE LA ESTRUCTURA Y OTRAS CONSIDERACIONES DE DISEÑO.**

Las fuerzas internas y las deformaciones producidas por las acciones de las cargas, se determinan mediante un análisis estructural que tome en cuenta las propiedades de los materiales, ante los tipos de carga que se consideren, o a través de modelos físicos de carga.

La resistencia de la estructura debe expresarse en términos de la fuerza interna, o de una combinación de fuerzas que correspondan a la capacidad máxima de las secciones críticas de la estructura.



Se podrán emplear consideraciones de diseño diferentes a las especificadas en este Capítulo, si se justifica a satisfacción de la Autoridad Competente, que los procedimientos de diseño empleados proporcionan niveles de seguridad iguales, o mayores que los obtenidos empleando este Ordenamiento y sus Reglamentos.

#### ARTICULO 34. RESPONSABILIDAD POR CAMBIOS DE USO DE UNA CONSTRUCCION.

El Propietario o Poseedor de una construcción será responsable de los daños que esta ocasiona si cambia el uso aprobado, o la somete a cargas muertas o vivas mayores para las cuales fue diseñada, o con una distribución más desfavorable que la del diseño aprobado.

### **CAPITULO III** **Cimentaciones**

#### ARTICULO 35. CONSIDERACIONES GENERALES.

Los Reglamentos detallarán las formas de obtener las características y clasificaciones del subsuelo, ya que en todo sitio donde se va a construir debe realizarse una investigación que defina de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la variación de los mismos en el predio y los procedimientos de construcción a utilizar. Las cimentaciones deben ser apropiadas a las construcciones que sustentan y desplantadas directamente o piloteadas sobre terreno firme.

Las construcciones no pueden en ningún caso edificarse sobre tierra vegetal, materiales degradables o rellenos sueltos.

La capacidad de carga de los suelos de cimentación debe determinarse por métodos analíticos o empíricos suficientemente apoyados en evidencias experimentales o con pruebas de carga.

La capacidad de carga en la base de cualquier cimentación se determina a partir de las resistencias medias de cada uno de los estratos afectados por el mecanismo de falla más crítico.

La clasificación y tipo de suelo se deben determinar mediante un estudio de mecánica de suelos.

Para seguridad de las cimentaciones, la resistencia y las deformaciones máximas aceptables del suelo, deben ser mayores que las fuerzas inducidas por las acciones de diseño, evaluando los estados límite de falla en términos del máximo incremento de esfuerzo que pueda soportar el suelo a nivel de desplante.

En el diseño de cimentaciones se consideran las acciones producidas por las cargas vivas, cargas muertas, sismo, viento y peso propio, descargas por excavación, efectos del



hundimiento local sobre la cimentación, incluyendo la fricción negativa, los pesos y empujes laterales de los rellenos y lastres que graviten sobre ella, la aceleración de la masa deslizante cuando se incluya sismo y toda acción que se genere por o sobre la propia cimentación o en su vecindad.

Estas acciones deben combinarse para revisar la cimentación contra los estados límite de falla y de servicio a que pueda ser sometida durante su vida útil.

#### ARTICULO 36. DISEÑO DE EXCAVACIONES.

Para el diseño de excavaciones deben considerarse los siguientes estados límite:

**ESTADO LIMITE DE FALLA.** Cualquier situación que corresponda al agotamiento de la capacidad de carga de la estructura o de cual quiera de sus componentes incluyendo la cimentación, o al hecho de que ocurran daños irreversibles que afecten significativamente la resistencia ante nuevas aplicaciones de carga. Colapso de los taludes o de las paredes de excavación o del sistema de soporte de las mismas, fallas de los cimientos de las construcciones adyacentes y falla de fondo de la excavación por corte o por subpresión de estratos subyacentes, y.

**ESTADO LIMITE DE SERVICIO.** La ocurrencia de deformaciones, agrietamientos, vibraciones o daños que afecten el correcto funcionamiento de la construcción, pero que no perjudiquen su capacidad para soportar cargas, movimientos verticales y horizontales inmediatos y diferidos por descarga en el área de excavación y en los alrededores.

#### ARTICULO 37. PROCEDIMIENTO CONSTRUCTIVO.

El procedimiento de construcción de las cimentaciones, excavaciones y muros de contención debe asegurar el cumplimiento de las hipótesis de diseño, garantizar la seguridad de la construcción y evitar daños a servicios públicos y edificaciones vecinas.

Cuando la construcción de la cimentación requiera el abatimiento del nivel freático, se extraerá el agua del predio mediante bombeo, tomando las consideraciones necesarias para que sus efectos queden circunscritos al área de trabajo.

Los muros de contención exteriores construidos para dar estabilidad a desniveles del terreno, no deben rebasar los estados límite de falla por volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o del talud que lo soporta, o bien, rotura estructural. Además deben revisarse los estados límite de servicio, como asentamiento, giro o deformación excesiva del muro. Se deben tomar las precauciones necesarias que limiten el desarrollo de empujes superiores a los de diseño por efecto de presión del agua.

### **CAPITULO IV Diseño por Viento**

#### ARTICULO 38. CONSIDERACIONES DE ANALISIS Y DISEÑO.



Las estructuras deben analizarse considerando que el viento actúa en dos direcciones ortogonales, combinando la acción simultánea del viento, con las cargas muertas y las cargas vivas. No se considerará la acción simultánea de viento y sismo.

La seguridad de la estructura y la de sus componentes debe revisarse ante el efecto de las fuerzas que se generan por las presiones producidas por la acción del viento. Para determinar la magnitud de estas presiones se tomará en cuenta la importancia de la construcción, las características del flujo del viento en el sitio, la altura de la estructura sobre el nivel del terreno, las características topográficas del terreno y su área expuesta al viento.

En el diseño de estructuras sometidas a la acción de viento se consideraran los efectos que puedan ser importantes en cada tipo de estructura, que señala el Artículo siguiente, como son empujes y succiones estáticas, fuerzas dinámicas paralelas y transversales al flujo principal, causadas por turbulencia, vibraciones transversales al flujo causadas por vértices alternantes e inestabilidad aeroelástica.

Será necesario verificar la estabilidad general de las construcciones ante volteo y considerar el efecto de las presiones interiores en construcciones.

#### ARTICULO 39. CLASIFICACION DE LAS ESTRUCTURAS.

De acuerdo con la naturaleza de los principales efectos que el viento pueda ocasionar en las estructuras, estas se clasificarán en los Reglamentos, considerando los siguientes aspectos:

- I. Estructuras poco sensibles a las ráfagas y a los efectos dinámicos de viento, y;
- II. Estructuras cuya esbeltez o dimensiones reducidas de su sección transversal las hacen especialmente sensibles a las ráfagas de corta duración y cuyos períodos naturales largos favorecen la ocurrencia de oscilaciones importantes.

### **CAPITULO V** **Diseño por Sismo**

#### ARTICULO 40. CONSIDERACIONES DE ANALISIS.

Toda estructura se analizará bajo la acción del sismo actuando en dos direcciones ortogonales no simultáneos del movimiento del terreno, las deformaciones y fuerzas internas que resulten combinadas entre sí, con los efectos de fuerzas gravitacionales y de otras acciones que correspondan.



El método de análisis a emplear, estará en función de las características de la estructura de que se trate y ésta podrá analizarse por sismo mediante el método simplificado, el método estático o métodos dinámicos.

Las fuerzas sísmicas calculadas pueden reducirse con fines de diseño, cuando se aplique el método estático o un método dinámico en función de las características estructurales de la construcción y del terreno donde se encuentra localizada.

Se deberá considerar las diferencias entre los desplazamientos laterales de pisos consecutivos, debidos a las fuerzas cortantes horizontales, evitar choques entre estructuras contiguas y tomar las precauciones necesarias para que las deformaciones de la estructura no propicien la rotura de vidrios en fachadas interiores o exteriores de la construcción.

En los Reglamentos se especificará la clasificación de construcciones según su tipo de estructura.

#### ARTICULO 41. COEFICIENTE SISMICO.

La determinación de las fuerzas sísmicas se efectúa utilizando coeficientes sísmicos cuyos valores están en función de la zona sísmica, el tipo de terreno donde se ubique la construcción y el tipo de edificio cuya falla estructural pudiera ocasionar la pérdida de un número elevado o intermedio de vidas o pérdidas económicas, culturales excepcionalmente altas o que constituyan un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas.

COEFICIENTE SISMICO. Es el coeficiente de la fuerza cortante horizontal que debe considerarse actuando en la base de la construcción por efectos de sismo, dividida entre el peso de ésta sobre dicho nivel.

### **CAPITULO VI Construcciones Dañadas y Pruebas de Carga**

#### ARTICULO 42. OBLIGACION DEL PROPIETARIO O POSEEDOR.

El Propietario o Poseedor de un inmueble tiene la obligación ante la Autoridad Competente de hacer de su conocimiento los daños que se presenten en el mismo, por el uso normal o por algún evento accidental intenso; la autoridad procederá conforme a la gravedad del caso tomando las medidas necesarias para eliminar el peligro, en caso contrario, se recabará un dictamen de estabilidad y seguridad estructural por parte de un Corresponsable en Diseño Estructural, que dictaminará si la construcción puede quedar en su situación actual, repararse, reforzarse o demolerse.

#### ARTICULO 43. PRUEBAS DE CARGA.



La seguridad de una estructura debe comprobarse mediante pruebas de carga en los siguientes casos:

I. Edificios de recreación y todas aquellas construcciones en las que exista frecuentemente aglomeración de personas, así como las construcciones provisionales que puedan albergar más de 100 personas.

II. Cuando no exista suficiente evidencia teórica o experimental para juzgar en forma confiable la seguridad de la estructura en cuestión, y;

III. Cuando la Autoridad Competente lo estime conveniente en razón de duda fundada, en la calidad y resistencia de los materiales en cuanto a los sistemas constructivos.

## **TITULO QUINTO**

### **Construcciones**

### **CAPITULO I**

#### **Generalidades**

#### **ARTICULO 44. PREVISIONES DURANTE LA CONSTRUCCION.**

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

Se dictarán, las medidas necesarias para prever alteraciones a los predios colindantes o a la vía pública durante el proceso de construcción.

Deberán además observarse los Ordenamientos encargados de reglamentar la contaminación atmosférica por las probables emisiones de polvos, humos y ruidos. Cuando los trabajos de una obra sean interrumpidos el propietario o poseedor deberán evitar el acceso a ella durante la interrupción, con el fin de resguardar la seguridad de los transeúntes y disminuir el vandalismo. Cuando se interrumpan excavaciones se tomarán las precauciones para evitar deterioro por el intemperismo, que dañe a la propia excavación y en su caso a los inmuebles colindantes. Así mismo, se impedirá el acceso al sitio de la excavación.

#### **ARTICULO 45. PREVISIONES EN LA VIA PUBLICA.**

Sólo se podrá descargar o cargar materiales temporalmente en la vía pública y de tal forma, que no se perturbe el uso de la vialidad.

Se utilizarán señalamientos apropiados durante el día y la noche para prever los peligros por excavaciones o escombros.



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

Durante los trabajos de una obra se tomarán las medidas de protección y señalamiento que garanticen la seguridad y comodidad de los transeúntes.

Se deberán tomar las previsiones necesarias para que los predios baldíos no presenten molestias o peligro a terceros.

Los reglamentos determinarán las formas y términos de aplicación de este artículo.

## **CAPITULO II**

### **Seguridad e Higiene en las Obras.**

#### **ARTICULO 46. DISPOSICIONES GENERALES.**

Los Reglamentos contendrán las medidas técnicas que el responsable de cualquier edificación deberá adoptar durante su ejecución para proteger la integridad física de los trabajadores y de terceros, así como el cumplimiento de los diversos Ordenamientos legales relativos a la seguridad, higiene y medidas preventivas de accidentes de trabajo.

Toda obra deberá contar con los servicios mínimos para los trabajadores, como agua potable y sanitarios entre otros, que aseguren condiciones dignas de trabajo.

#### **ARTICULO 47. MEDIDAS DE SEGURIDAD.**

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

Se deberá tener especial cuidado en el manejo de los andamios, pasarelas y escaleras por la peligrosidad que constituye el que presenten deficiencia en sus materiales, construcción o su estado en general.

En todas las obras se deberá contar con el equipo de protección apropiado al tipo, características y condiciones de la obra, para asegurar la integridad física de los trabajadores.

Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra, deben tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y contar con el equipo de extinción adecuado.

Los equipos para transporte vertical de carga o pasaje utilizados en la obra, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad en su funcionamiento.



Los Reglamentos especificarán los dispositivos que estarán bajo constante revisión y mantenimiento, para garantizar su segura utilización.

### **CAPITULO III**

#### **Materiales de Construcción**

##### **ARTICULO 48. DISPOSICIONES SOBRE LOS MATERIALES.**

Los materiales y procedimientos constructivos empleados en la construcción deberán coincidir con lo especificado en los planos constructivos aprobados, en cuanto a resistencia, calidad y características, y deberán satisfacer las normas de calidad de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, los Reglamentos y sus Normas Técnicas Complementarias.

A los materiales, se les deberán realizar pruebas y muestreos necesarios de calidad y resistencia, para verificar si coinciden con lo especificado en los planos aprobados.

Los laboratorios que realicen estudios de mecánica de suelos y control de calidad en general, deberán cumplir con lo estipulado en los Reglamentos.

Queda prohibida la utilización en edificaciones, de materiales que por su grado de toxicidad y de contaminación resultante, perjudiquen la salud de los trabajadores durante la construcción o la de los usuarios de las instalaciones.

Será responsabilidad del Director de Obra el manejo y la utilización de los materiales especificados en los planos aprobados.

##### **ARTICULO 49. MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS DE CONSTRUCCION NUEVOS.**

En caso de utilizarse nuevos procedimientos constructivos o materiales y que no se cuente con normas de calidad establecidas, el Responsable Director de Obra solicitará la aprobación previa de las Autoridades Competentes, para lo cual presentará los resultados de las pruebas de verificación de calidad de dichos materiales, las pruebas o demostraciones de los procedimientos constructivos y los documentos que se le soliciten.

##### **ARTICULO 50. BIENESTAR TERMICO Y AHORRO DE ENERGIA ELECTRICA.**

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

### **CAPITULO IV**



## **Mediciones, Trazos, Excavaciones y Cimentación**

### **ARTICULO 51. NIVELES Y TRAZOS.**

Se seguirán las técnicas propias de niveles y trazos, para garantizar que las edificaciones cumplan con lo aprobado en el proyecto, respetando cuando menos:

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

### **ARTICULO 52. PRECAUCION EN CIMENTACIONES.**

Durante la excavación y realización de las cimentaciones se deberán tomar todas las precauciones para evitar daños en las construcciones y predios vecinos, así como en los servicios públicos.

Si al efectuar una excavación se encontraran restos fósiles u objetos arqueológicos, se suspenderán inmediatamente los trabajos y se notificará el hallazgo al Instituto Nacional de Antropología e Historia, o la autoridad mas inmediata.

### **ARTICULO 53. USO DE EXPLOSIVOS.**

El uso de explosivos en excavaciones y demoliciones queda condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene la Autoridad Estatal o Municipal correspondiente.

## **TITULO SEXTO Uso, Operación y Mantenimiento**

### **CAPITULO UNICO Uso y Conservación de Predios y Edificaciones**

### **ARTICULO 54. MEDIDAS DE PROTECCION.**

En los casos de deterioro del medio ambiente por el uso de un edificio o sus instalaciones, se acatará la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente de Estado de Baja California y se tomarán todas las medidas necesarias para no perturbar el equilibrio ecológico.

### **ARTICULO 55. MANTENIMIENTO.**



Los Propietarios o Poseedores de las edificaciones y predios tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene y evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes.

Se deberá conservar en buen estado la placa de control de uso que señala el Artículo 66 de esta Ley, vigilando que su contenido sea legible, sin alteraciones y perfectamente visible.

Todas las instalaciones y equipos de las edificaciones deberán recibir el mantenimiento necesario para conservarse en buenas condiciones de operación y seguridad, reparando y corrigiendo los desperfectos, consumos excesivos y fugas, en especial los que pudieran representar un peligro.

Los Propietarios o Poseedores deberán conservar y mantener a disposición de las Autoridades los planos y memorias de diseño actualizado, así como el libro de bitácora que avalen la seguridad estructural del edificio.

#### **ARTICULO 56. ÓRDENES DE REPARACIÓN O DEMOLICIÓN.**

Cuando las Autoridades Municipales tengan conocimiento de que una edificación, estructura o instalación, represente algún peligro para las personas o bienes, ordenará al Propietario o Poseedor que efectúen las reparaciones, obras o demoliciones, necesarias conforme al dictamen técnico que elabore o avale la Autoridad Municipal. En caso de no ser atendido, ordenará su clausura parcial o total, según sea el caso y a cuenta del propietario o poseedor realizará las obras o demoliciones necesarias para garantizar la seguridad de personas y bienes. [Reforma](#)

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

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



Las autoridades municipales podrán celebrar convenios de coordinación con el Ejecutivo Estatal, a fin de que se ejerzan de manera conjunta las atribuciones que en relación con los bienes en estado de abandono les confiere este artículo.

## **TITULO SEPTIMO**

### **Trámites Administrativos**

## **CAPITULO I**

### **Licencias y Autorizaciones**

#### **ARTICULO 57. DICTAMENES DE USO DEL SUELO.**

Previa a la solicitud para la expedición de la licencia de construcción a que se refiere el Artículo 58 de esta Ley, el Propietario o Poseedor deberá obtener dictamen de uso del suelo o zonificación, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. Estarán exentos de esta obligación los casos en que no se requiere licencia de construcción ni responsable Director de Obra descritos en los Artículos 59 y 68 de esta Ley respectivamente. Se podrán autorizar cambios de uso si la Ley de Desarrollo Urbano lo permite y si se efectúan las modificaciones, instalaciones y pruebas de cargas adicionales necesarias para cumplir con los requerimientos que establezcan los Reglamentos para el nuevo uso.

En los Reglamentos se establecerán los términos para otorgar las constancias o dictámenes de usos del suelo.

#### **ARTICULO 58. OBLIGATORIEDAD DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION.**

No podrán las Autoridades de cualquiera de los tres niveles de Gobierno, ni los particulares, construir, ampliar, trasladar, reparar, remodelar, modificar, remover, instalar, hacer cambios en el uso y/o destino del inmueble, cambiar el régimen de propiedad o demoler cualquier obra o instalación, sin haber obtenido previamente la licencia; documento oficial de autorización, expedido por la Autoridad Municipal. Exceptuando los casos que señala el siguiente Artículo.

El Servidor público que otorga la Licencia de Construcción tendrá la obligación de verificar que el proyecto autorizado cumpla con la Ley y su reglamento; esto no implica que dicha autoridad sea responsable de errores numéricos o de diseño estructural o arquitectónico ni de los que pudieran suceder durante la construcción.

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



## ARTICULO 59. CASOS EN QUE NO SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCION.

Los reglamentos señalarán los casos en que no se requerirá licencia de construcción, procurando observar lo siguiente:

- I. Resanes, aplanados, pintura y revestimientos interiores;
- II. Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales;
- III. Reparación de albañales;
- IV. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias, eléctricas sin afectar elementos estructurales;
- V. Limpieza, aplanados, pintura, y revestimiento en fachadas. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias en la vía pública;
- VI. Divisiones interiores en pisos de despachos o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;
- VII. Impermeabilización y reparación de azoteas o cubiertas, sin afectar elementos estructurales;
- VIII. Obras e instalaciones urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Autoridad, de acuerdo a los lineamientos que ésta establezca, los cuales deberán incluir por lo menos el plazo máximo para dar aviso así como los casos en que se considere aplicable la presente Fracción;
- IX. Demoliciones hasta de un cuarto independiente de 16 mt<sup>2</sup>, siempre y cuando dicho espacio no se encuentre en uso, excepto los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y de acuerdo a lo estipulado por los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, y;
- X. Durante la Edificación de una Obra, las Construcciones e instalaciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios y de los servicios sanitarios correspondientes.

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

## ARTICULO 60. DICTAMENES DE CONGRUENCIA.

Los Ayuntamientos solicitarán a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, dictamen de congruencia respecto al Plan Estatal de Desarrollo, previo a la expedición de la Licencia de Construcción en las edificaciones siguientes:



- I. Instalaciones industriales extractivas.
- II. Instalaciones industriales de transformación.
- III. Las ubicadas fuera de los centros de población, y
- IV. Las no consideradas en los programas de desarrollo urbano.

#### ARTICULO 61. MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL.

Los ayuntamientos solicitarán a los Propietarios o Poseedores, previo a la expedición de la licencia de construcción, el manifiesto de impacto ambiental que emite la Dirección General de Ecología del Estado, en los términos de la Ley del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente del Estado de Baja California.

#### ARTICULO 62. OBTENCION DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION.

En los Reglamentos se determinarán los documentos necesarios para la obtención de la Licencia de Construcción, para cada una de las siguientes modalidades:

- I. Obra nueva;
- II. Ampliación y/o modificación;
- III. Reparación;
- IV. Demolición.
- V. Regularización.
- VI. Movimiento de Tierra.
- VII. Instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico, y;
- VIII. En los casos que señala el Artículo 60 de esta Ley, la Autoridad Municipal recabará dictamen de congruencia previamente a la expedición de la Licencia de Construcción, para lo cual enviará a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, la documentación de las solicitudes que encuadren en este supuesto, quien tendrá 30 días hábiles para dictaminar al efecto; de no responder dentro del término señalado se tendrá por contestado afirmativamente.

Estos dictámenes causarán los derechos de acuerdo con las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos Estatal vigente. Se establecerán en los Reglamentos los plazos máximos en los cuales la Autoridad Municipal resolverá si otorga o no la Licencia de Construcción para cada una de las modalidades anotadas en este Artículo.



Toda Licencia de Construcción, causará derechos de acuerdo con las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos Municipal correspondiente.

La vigencia de la Licencia de Construcción estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar. En los Reglamentos se especificarán las bases para fijar plazos de vigencia, así como los casos en que dichas vigencias podrán modificarse.

#### ARTICULO 63. LICENCIAS A LA OBRA PUBLICA.

En cumplimiento a los Artículos 1, 195 y 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y demás relativos de esta Ley, las Dependencias y Entidades de los tres niveles de Gobierno previamente a la realización de la obra pública deberán obtener Licencias de Construcción en los términos que señala esta Ley y sus Reglamentos.

A dichas autoridades se les otorgarán las facilidades para su ejecución, pudiendo ser incluso la condonación del pago de derechos respectivo.

#### ARTICULO 64. REGULARIZACION DE OBRAS.

Se podrá regularizar las obras, ejecutadas total o parcialmente sin licencia, para lo cual el Propietario deberá cumplir cuando menos con lo siguiente:

I. Pagar las sanciones que se impongan;

II. Tramitar la Licencia de Regularización de acuerdo con lo indicado en el Artículo 62 de esta Ley;

III. Realizar las modificaciones necesarias a la obra o instalación, dictaminadas por la Autoridad Municipal en base a las disposiciones de esta Ley y los Reglamentos respectivos; y,

IV. Todas aquellas que establezcan los Reglamentos.

#### ARTICULO 65. AVISO DE TERMINACION DE OBRA Y AUTORIZACION DE OCUPACION.

El Propietario o Poseedor y el Responsable Director de Obra, en forma mancomunada, deberán dar aviso por escrito de la terminación de obra de las edificaciones y/o instalaciones, en el plazo posterior a su terminación determinado en los Reglamentos; así mismo solicitarán la autorización para su ocupación. En aquellos casos en que se considere pertinente, se podrá diferir la autorización de ocupación hasta que esta sea solicitada por separado por el Propietario o Poseedor, no así en lo concerniente a la terminación de obra.

La Autoridad deberá extender la autorización de ocupación, previa inspección para comprobar que la edificación se construyó de acuerdo al proyecto aprobado, que cumple



con los lineamientos establecidos al respecto en los Reglamentos y que por lo tanto es apta para el fin señalado en la Licencia de Construcción.

La autorización no releva de responsabilidad al Propietario o Poseedor, al Responsable Director de Proyectos, Responsable Director de Obra y Corresponsables, por las violaciones que se hubieren cometido en el desarrollo del proceso constructivo de la obra.

La Autoridad Municipal deberá establecer en los Reglamentos de esta Ley los plazos máximos en los cuales, se resolverá sobre la procedencia de la autorización de ocupación.

Toda autorización de ocupación causará derechos de acuerdo con las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos Municipal correspondiente.

La vigencia de las autorizaciones de ocupación estará en relación con la naturaleza y magnitud de la edificación a ocupar. En los Reglamentos se deberá especificar como mínimo la vigencia de acuerdo a la tipología de la edificación así como los casos en que dichas vigencias podrán modificarse.

#### **ARTICULO 66. PLACA DE CONTROL.**

Se deberá establecer en los Reglamentos respectivos las características de la placa de control, la cual contendrá como mínimo la información relativa a la obra y una leyenda alusiva al uso del edificio.

Esta obligación se aplicará para las edificaciones de todo tipo, excepto los casos previstos en los Artículo 59 y 68 de esta Ley.

### **CAPITULO II Responsables**

#### **ARTICULO 67. RESPONSABLE PROPIETARIO, RESPONSABLE DIRECTOR DE OBRA, RESPONSABLE DIRECTOR DE PROYECTOS Y CORRESPONSABLE.**

Los responsables y corresponsables son y tendrán, las siguientes responsabilidades:

**RESPONSABLE PROPIETARIO.** Es la persona física o moral que demuestra en forma indubitable, que puede gozar o disponer del inmueble objeto de la Licencia de Construcción con las limitaciones y modalidades que fijen las Leyes.

**RESPONSABLE DIRECTOR DE OBRA.** Es el ingeniero civil o arquitecto que se hace responsable de la observancia de esta Ley y del Reglamento respectivo en las obras



para las que otorgue su responsiva. La calidad del Responsable Director de Obra se adquiere habiendo cumplido previamente con los requisitos establecidos en el artículo 69 de este ordenamiento.

**RESPONSABLE DIRECTOR DE PROYECTOS.** Es el ingeniero civil o arquitecto, que se hace responsable de la observancia de esta Ley y del Reglamento respectivo en los proyectos para los que otorgue su responsiva.

**CORRESPONSABLE.** Es la persona física que apoya técnicamente al Responsable Director de los Proyectos en lo relativo a diseños estructural, arquitectónico, urbano, topográfico, electromecánico de cualquier tipo de instalaciones y en la aplicación de esta Ley y sus Reglamentos, en la materia de su competencia.

El Propietario de la obra y el Responsable Director de Obra, son solidarios del cumplimiento de esta Ley durante la construcción de la obra, el Director podrá mancomunar su responsabilidad con un especialista o Corresponsable. La responsabilidad del Propietario, en los aspectos de control, vigilancia y obligaciones, se determinará en las disposiciones de esta Ley y sus Reglamentos.

El Director de Obra es responsable en los aspectos de dirección, vigilancia, supervisión, planeación y obligaciones de la obra en proceso y los demás que establezcan los Reglamentos.

El Responsable Director de Proyectos compartirá la responsabilidad del Director de Obra en todos los aspectos técnicos de su competencia y los que para el efecto establezcan los Reglamentos.

#### **ARTICULO 68. OBRAS SIN RESPONSABLE DIRECTOR DE OBRA.**

Podrán ejecutarse con licencia expedida al Propietario o Poseedor, sin responsiva de Director de Obra las siguientes modalidades:

- I. Construcción de cercos y bardas, con altura máxima de 2 Mts. y libres de carga;
- II. Reparación, modificación o cambio de techos de azotea o entrepisos, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros, ni se afecten miembros estructurales importantes;
- III. Apertura de claros en muros de un metro cincuenta centímetros como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales;
- IV. Construcción de fosa séptica o albañales y cisternas, y;
- V. Edificación en un predio baldío de una vivienda unifamiliar de hasta 60 metros cuadrados de superficie para uso exclusivo del propietario, la cual deberá contar con los servicios sanitarios necesarios, estar constituida de un nivel como máximo y no tener claros mayores de 4 metros. En las zonas semiurbanizadas que de acuerdo con el Reglamento



Municipal estén para ello autorizadas la Autoridad Municipal establecerá, con el apoyo de los Colegios de Ingenieros y Arquitectos, un servicio social para auxiliar en estas obras a las personas de escasos recursos económicos que lo soliciten. Este servicio social podrá consistir en la aportación de proyectos tipo y asesoría técnica durante la construcción.

Deberán estar en predios de zonas populares definidas en el Reglamento de Fraccionamientos y durante un término de diez años a partir del inicio de la comercialización del Fraccionamiento .

El valor de la vivienda no excederá de 120 veces el salario mínimo diario de un mes al iniciarse la construcción o que tenga hasta 60 m<sup>2</sup> de superficie de cubierta, medidos a ejes de muros, que sea de una sola planta y de materiales de uso común en la zona. Inclusive, cuando en lo futuro se requieran ampliaciones de hasta 20 m<sup>2</sup> de superficie de cubierta, siempre que los claros no excedan de 4 m, que la cubierta y los elementos estructurales no sean de concreto; en caso contrario, el claro no mayor de 3m.

Se deberán implementar en los Reglamentos, mecanismos de participación para los Colegios de Profesionales e Instituciones Educativas, con el fin de que presten un servicio social en apoyo a la vivienda unifamiliar en proceso, el cual podrá consistir en la aportación de proyectos y asesoría técnica durante la construcción.

#### ARTICULO 69. REGISTRO DE RESPONSABLE DIRECTOR DE OBRA, DIRECTOR DE PROYECTOS Y CORRESPONSABLES.

Para obtener el Registro de Responsables Directores de Obra, Directores de Proyectos y/o Corresponsables, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

##### I. Para ser Responsable Director de Obra y Director de Proyectos:

- a). Registrar ante la Unidad Administrativa del Municipio donde tenga su residencia: la cédula profesional, domicilio y firma;
- b). Tener registro de la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública y del Departamento de Profesiones en el Estado, de Arquitecto, Ingeniero-Arquitecto o Ingeniero Civil;
- c). Conocer la presente Ley, el Reglamento respectivo, Normas Técnicas Complementarias así como la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el Reglamento de Fraccionamientos y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Baja California;
- d). Los cambios de domicilio deberán notificarse por escrito y en un plazo no mayor de treinta días después de efectuarse éste; y,

Cuando se trate de construir edificaciones a que se refiere el Artículo 60 de este Ordenamiento, se deberá comprobar además tener experiencia en edificaciones de esa naturaleza y haber obtenido el título profesional con anterioridad de cinco años cuando menos.

##### II. Para ser Corresponsable:



- a). Registrar ante la Unidad Administrativa del Municipio donde tenga su residencia: la cédula profesional, domicilio y forma;
- b). Conocer la presente Ley y su Reglamento en lo relativo a la especialidad en que pretende su registro de Corresponsable, y las normas técnicas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial para el caso de los Ingenieros Electromecánicos;
- c). Los cambios de domicilio deberán notificarse por escrito en un plazo no mayor de treinta días después de efectuado éste.

#### ARTICULO 70. CONDICIONANTES PARA RESPONSABILIDAD DE PERSONAS MORALES.

Cuando se trate de personas morales que actúen como Responsable Director de Obra o Corresponsables, la responsiva deberá ser firmada por una persona física que reúna los requisitos a que se refiere el Artículo anterior y que tenga poder bastante y suficiente para obligar a la persona moral.

En todo caso, tanto la persona física como la persona moral, son responsables solidarios, en los términos que para ello señala la Legislación común.

Los reglamentos determinarán las modalidades para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Artículo 69 y 70 de esta Ley.

#### ARTICULO 71. TERMINO DE FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES.

Las funciones y responsabilidades de los Responsables Director de Obra, Director de Proyectos y los Corresponsables en aquellas obras para las que hayan dado su responsiva, terminarán:

##### I. Por sustitución de Responsable.

Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro del Responsable Director de Obra, Director de Proyectos o Corresponsables, se levantará un acta, asentado en detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por una persona designada por el Responsable Director de Obra, Director de Proyectos o Corresponsable, según sea el caso y el Propietario o Poseedor de la Obra.

El Municipio ordenará la suspensión de obra cuando el Responsable Director de Obra, Director de Proyectos o Corresponsables, no sean sustituidos en forma inmediata y no permitirá la reanudación hasta en tanto no se designe nuevo Responsable Director de Obra, Director de Proyectos o Corresponsable;

##### II. Por vencimiento de su registro.

Cuando no haya refrendado su calidad de Responsable Director de Obra, Director de Proyectos o Corresponsable. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución para las que haya dado su responsiva.



### III. Cuando el Municipio autorice la ocupación de la obra.

El término de las funciones de Responsable Director de Obra, Director de Proyectos 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; y,

IV. Para los efectos de la presente Ley y sus Reglamentos, la responsabilidad de carácter administrativa de los Responsables Directores de Obra, Director de Proyectos y Corresponsables, terminará a los cinco años contados a partir de la fecha en que se expidió la autorización de uso y ocupación a que se refiere el Artículo 65 de esta Ley, o a partir del momento en que formalmente haya dejado de ser el Responsable Director de la obra correspondiente.

### ARTICULO 72. INSPECCION Y REVISION.

Se entiende como inspección, las actividades de verificación que deberán realizarse por profesionistas en la materia, a fin de asegurar la correcta aplicación de esta Ley y de sus Reglamentos, de las condiciones y características de las obras en proceso o terminadas y que no se ejecuten obras sin contar con la licencia respectiva.

Se entiende como revisión, las actividades que deberá realizar la Autoridad a fin de asegurar la correcta aplicación de esta Ley y sus Reglamentos, a través de la verificación de los planos, la documentación adjunta a las solicitudes y de los resultados de las inspecciones.

Para asegurar el cumplimiento de las disposiciones, de conformidad con esta Ley, la Autoridad ejercerá las funciones de inspección, revisión de proyectos y obras, según los procedimientos que se establezcan en los Reglamentos.

Se deberá llevar una bitácora en la obra donde se asiente un registro de los incidentes de la obra y de las inspecciones que se efectúen.

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

### ARTICULO 73. SANCIONES.

Las medidas y sanciones por incumplimiento a esta Ley, son las siguientes:

- I. Suspensión de obra;
- II. Cancelación de la licencia de construcción;
- III. Multa;



IV. Suspensión del registro de Responsable Director de Obra, Director de Proyectos o Corresponsable;

V. Cancelación de registro de Responsable Director de Obra, Director de Proyectos o Corresponsable, y;

VI. Demolición.

Se establecerá en los Reglamentos, los motivos que den origen a las ordenes de suspensión de obra.

Cuando en el plazo señalado en la orden de suspensión de obra, no se hagan desaparecer las causas que dieron origen a ésta, se podrá cancelar la licencia de construcción.

Para fijar las multas que se impongan por infracciones a esta Ley y sus Reglamentos la Autoridad respectiva, deberá tomar en cuenta para fijarlas, la gravedad de la infracción, las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido, de acuerdo a los siguientes parámetros:

A. Se sancionará al Director Responsable, al Corresponsable o al Propietario:

I. Con multa de 5 a 250 veces el salario mínimo diario vigente en el Estado de Baja California cuando:

- a). Obstaculice las funciones de los Inspectores;
- b). Viole las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios;
- c). Invada la vía pública sin la autorización correspondiente, y;
- d). No de aviso de terminación de obra en el plazo fijado para el efecto.

II. Con multa de 25 a 500 veces el salario mínimo diario vigente en el Estado de Baja California cuando:

- a). No respete las previsiones contra incendio, y;
- b). De datos falsos o se haga uso intencional de documentos falsos o alterados para la obtención de licencias de construcción, o durante la ejecución y uso de la edificación.

III. Con multa que podrá ser hasta del 8 por ciento del valor del inmueble cuando:

- a). Realice obras sin la licencia de construcción respectiva, excepto en los casos a que se refiere el Artículo 68 de esta Ley;
- b). Viole las disposiciones de suspensión; y,
- c). En cualquier caso de reincidencia.

B. A los Directores de Obra, Directores de Proyectos o Corresponsables, en su caso se les impondrá:

I. Multa de 25 a 500 veces el salario mínimo diario vigente en el Estado de Baja California por:



- a). No cumplir con las obligaciones de esta Ley y sus Reglamentos.
- b). No se acaten las disposiciones relativas a la construcción.

Se suspenderá el Registro de los Responsables: Director de Obra , Director de Proyectos y los Corresponsables por un período de seis meses al que proporcione datos falsos en una solicitud de Licencia o bien no haya cumplido con las instrucciones, requerimientos o sanciones que le hayan sido impuestas.

Se cancelarán los Registros, siguiendo el mismo procedimiento anterior, en casos de reincidir el responsable en aportar datos falsos en solicitudes de licencia o bien, si transcurrido el término de la suspensión del registro, no se hayan resuelto las causas que dieron origen a ésta y en cualquier caso de infracción grave a esta Ley y sus Reglamentos.

La Autoridad podrá ordenar la demolición parcial o total de obras e instalaciones, cuando éstas no cumplan con los lineamientos establecidos al respecto en los Reglamentos de esta Ley.

#### ARTICULO 74. RECURSO DE REVOCACION.

Contra resoluciones dictadas por la aplicación de esta Ley y sus Reglamentos procederá el recurso de revocación, el cual deberá ser presentado por escrito en el término de quince días hábiles a la fecha de su notificación, ante el Titular de la Unidad Administrativa que hubiese dictado la resolución recurrida.

El escrito en el que se interponga el recurso no tendrá mayor formalidad y solo contendrá los datos necesarios para identificar al Actor y el acto que se impugna, así mismo, deberá acompañarse de las pruebas documentales y periciales que se estimen convenientes.

Al admitirse el recurso, se suspenderá la ejecución de la resolución administrativa o acto de autoridad.

Admitido el recurso, se señalará el día y hora para la celebración de una audiencia en la que se desahogarán las pruebas levantándose al término de la misma acta suscrita por los que hayan intervenido.

Una vez realizada la audiencia, la Autoridad Competente dictará resolución dentro de los 30 días hábiles siguientes, notificando por escrito y en forma personal al o los Recurrentes de dicha resolución.

Contra la resolución que se dicte, no procederá recurso administrativo alguno.

#### ARTICULO 75. SANCIONES A FUNCIONARIOS.

Cuando los funcionarios y empleados Municipales otorguen Licencias de Construcción, contraviniendo esta Ley o sus Reglamentos y si en los casos que señala el Artículo 60 de esta Ley no solicitan el Dictamen de Congruencia correspondiente, se les sancionará con amonestación y suspensión de su cargo durante 30 días y en caso de



reincidencia se le separará de su puesto, ésto sin perjuicio de las responsabilidades de tipo penal en que incurran y de las sanciones previstas en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California o las impuestas por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

#### ARTICULO 76. EJECUCION DE TRABAJOS, USO DE LA FUERZA PUBLICA POR LA AUTORIDAD.

Si el Propietario o Poseedor no cumplen con las disposiciones dictadas, podrán hacerse cumplir con personal propio o contratado, y los gastos realizados por ese motivo serán a cargo del Propietario o Poseedor.

En caso de necesidad, se podrá exigir por medio del procedimiento administrativo de ejecución que establece el Código Fiscal del Estado y solicitar el auxilio de la fuerza pública para hacer efectivas sus determinaciones.

Para efecto de dar cumplimiento a los preceptos de la presente Ley y sus Reglamentos, la Autoridad podrá hacer uso de la fuerza pública.

#### TRANSITORIOS :

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Se abroga la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial el 20 de Mayo de 1976.

TERCERO.- Las solicitudes de licencia de construcción tramitadas posteriormente a la Iniciativa de vigencia del presente Ordenamiento se les aplicará esta Ley y el Reglamento de Edificaciones en vigor, el cual será abrogado en sus respectivos territorios por los Reglamentos Municipales conforme se vayan publicando.

CUARTO.- En un plazo no mayor de sesenta días el Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos en forma concurrente elaborarán las Normas Técnicas Complementarias a que se refiere esta Ley, para su revisión y aplicación en los términos del Artículo 8 de este Ordenamiento.

QUINTO.- Los Registros de Responsables Directores de Obra, Director de Proyectos y Corresponsables serán válidos conforme al Reglamento de la Ley de Edificaciones en vigor, hasta en tanto los Municipios no cuenten con el propio.



SEXTO.- A partir de la publicación de la presente Ley, los Ayuntamientos contarán con un término de 120 días naturales para la elaboración de su respectivo reglamento de ley de edificaciones.

SEPTIMO.- Queda sin efecto solo por lo que a esta Ley de Edificaciones corresponde, el Decreto número 132, publicado el 10 de Mayo de 1992 en el Periódico Oficial Organo del Gobierno del Estado, relativo a la transferencia de funciones del Estado a los Municipios en Materia de Control Urbano, al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial Organo del Gobierno del Estado.

DADO en la Saló n de Sesiones Lic. Benito Juárez García del Honorable Poder Legislativo, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los dos días del mes de junio de mil novecientos noventa y cuatro.

FRANCISCO JAVIER REYNOSO NUÑO,  
DIPUTADO PRESIDENTE.  
(Rúbrica)

LUIS MERCADO SOLIS,  
DIPUTADO SECRETARIO.  
(Rúbrica)

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA FRACCION I DEL ARTICULO 49 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, OBSERVE Y SE LE DE EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS VEINTITRES DIAS DEL MES DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO,  
LIC. ERNESTO RUFFO APPEL.  
(Rúbrica)

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO,  
C.P. FORTUNATO ALVAREZ ENRIQUEZ.  
(Rúbrica)



ARTICULO 56.- Fue reformado por Decreto No. 203, publicado en el Periódico Oficial No. 48, de fecha 3 de noviembre de 2000, tomo CVII, expedido por la H. XVI Legislatura del Estado, siendo Gobernador Constitucional el C. Lic. Alejandro González Alcocer, Octubre 1998-2001; fue reformado por Decreto No. 77, publicado en el Periódico Oficial No. 33, de fecha 11 de julio de 2008, Sección I, Tomo CXV, expedido por la H. XIX Legislatura, siendo Gobernador Constitucional el C. José Guadalupe Osuna Millán 2007-2013;



ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO No. 203, DONDE SE REFORMA EL ARTICULO 56, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL No. 48, DE FECHA 03 DE NOVIEMBRE DEL 2000, EXPEDIDO POR LA H. XVI LEGISLATURA DEL ESTADO, SIENDO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL EL C. LIC. ALEJANDRO GONZALEZ ALCOCER, OCTUBRE 1998-2001.

PRIMERO.- La presente reforma entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- En un plazo de tres meses a partir del día en que inicie su vigencia la presente reforma, los Ayuntamientos Municipales deberán adecuar su marco jurídico reglamentario que permita a sus dependencias, ejercer las atribuciones conferidas.

DADO en el Salón de Sesiones “Benito Juárez García”, del Honorable Poder Legislativo, en la Ciudad de Mexicali, Baja California a los veintisiete días del mes de julio del año dos mil.

LIC. JAIME JIMENEZ MERCADO  
DIPUTADO PRESIDENTE  
(RUBRICA).

C. DAVID RUVALCABA FLORES  
DIPUTADO SECRETARIO  
(RUBRICA)

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA FRACCION I DEL ARTICULO 49 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, MANDO SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS CINCO DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.  
LIC. ALEJANDRO GONZALEZ ALCOCER  
(RUBRICA).

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO  
C.P. JORGE RAMOS  
(RUBRICA)



ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO DEL DECRETO No. 77, POR EL QUE SE REFORMA EL ARTICULO 56, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL NO. 33, DE FECHA 11 DE JULIO DE 2008, TOMO CXV, EXPEDIDO POR LA H. XIX LEGISLATURA, SIENDO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL EL C. JOSE GUADALUPE OSUNA MILLAN 2007-2013.

## TRANSITORIO

**ÚNICO.-** La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**DADO** en el Salón de Sesiones “Lic. Benito Juárez García” del H. Poder Legislativo del Estado de Baja California, en la Ciudad de Mexicali, B.C., a los doce días del mes de junio del año dos mil ocho.

DIP. JOSÉ ALFREDO FERREIRO VELAZCO  
PRESIDENTE  
(RÚBRICA)

DIP. JUAN MANUEL GASTÉLUM BUENROSTRO  
SECRETARIO  
(RÚBRICA)

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA FRACCION I DEL ARTICULO 49 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO Y 9 DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL ESTADO, IMPRIMASE Y PUBLIQUESE.

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS OCHO DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.

GOBERNADOR DEL ESTADO  
JOSE GUADALUPE OSUNA MILLAN  
(RÚBRICA)

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO  
JOSE FRANCISCO BLAKE MORA  
(RÚBRICA)

SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y  
DESARROLLO URBANO DEL ESTADO



JUAN RAMON GUERRERO MORENO  
(RUBRICA)

PARA SU CONOCIMIENTO EN TERMINOS DEL  
ARTICULO 9 DE LA LEY ORGANICA DE LA  
ADMINISTRACION PUBLICA DEL ESTADO