



## **REGLAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA**

Publicado en el Periódico Oficial No. 10, Sección III, Tomo CXXXI  
de fecha 23 de Febrero del 2024.

### **TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO I Del Objeto y Naturaleza**

**Artículo 1.-** Las disposiciones de este Reglamento son de orden público e interés social, teniendo por objeto reglamentar las acciones de urbanización previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para su aplicación en el Municipio de Ensenada, Baja California, así como establecer las condiciones, requisitos y procedimientos para autorizar, controlar y vigilar la ejecución de acciones de urbanización en proceso, uso, desuso o en demolición localizadas en cualquier vía pública, predio público, privado, ejidal, comunal o en zona federal en el Municipio; así como las medidas de seguridad, infracciones y sanciones que serán aplicables a los propietarios y desarrolladores

**Artículo 2.-** De conformidad a lo indicado en la Ley, se entiende por Acción de Urbanización, la adecuación del suelo rústico o del suelo previamente urbanizado, que lo habilite para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios, tales como:

I.- El fraccionamiento, subdivisión, fusión y relotificación de predios o áreas y sus correspondientes obras físicas para dedicarlos a usos urbanos;

II.- La introducción de redes de infraestructura de servicio de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, electrificación, alumbrado público, telefonía y otras instalaciones especiales para las actividades productivas;



III.- La apertura de vialidades y sus elementos complementarios como andadores peatonales, entronques, enlaces y estacionamientos de vehículos;

IV.- La previsión y ubicación de las áreas dedicadas a equipamiento urbano destinado a satisfacer las necesidades de educación, salud, esparcimiento, comunicación, transporte, abasto y servicios;

V.- Los componentes del paisaje urbano, como arboledas, jardines, mobiliario urbano y señalización;

VI.- La modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso;

VII.- La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad;

VIII.- La construcción de obras de protección en general, para garantizar la no afectación de las áreas habitacionales dentro del fraccionamiento, y por efectos de deslaves, derrumbes, erosiones y cambios de dirección de corrientes naturales de propiedad natural de acuerdo a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, en todas aquellas que tengan un efecto directo en la ubicación del fraccionamiento (cruce o colindancia).

**Artículo 3.-** Ninguna acción de urbanización podrá llevarse a cabo dentro de los límites de la jurisdicción municipal sin que previamente se solicite y obtenga la autorización municipal correspondiente, la que se otorgará siempre y cuando se cumplan con las condiciones y requisitos a que se refiere la Ley, el presente Reglamento y las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

**Artículo 4.-** Para los efectos del presente Reglamento, además de las definiciones establecidas en la Ley se entenderá por:

I.- Ayuntamiento: Ayuntamiento Constitucional de Ensenada, Baja California;



II.- Comisión: Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado determinada en la Ley;

III.- 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 la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y sus reglamentos, en la materia de su competencia.

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

V.- Director: El titular de la Dirección;

VI.- Ejecutivo del Estado: Poder Ejecutivo a cargo del Gobernador del Estado de Baja California;

VII.- Fraccionamiento a toda acción de urbanización que implique la división física o legal de un inmueble en manzanas con lotes, que requiera del trazo de una o más vialidades públicas o privadas y obras de urbanización;

VIII.- Fusión a toda acción de unir dos o más predios colindantes y que cuenten con el mismo uso de suelo y sean de los mismos propietarios para formar uno solo y permitir su óptimo aprovechamiento.

IX.- Ley: La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California;

X.- Normas Técnicas Complementarias: Son el conjunto de disposiciones de esta naturaleza, que deberán observarse por urbanizadores, promotores inmobiliarios y peritos, al diseñar y construir obras de infraestructura o equipamiento urbano a que se refieran.

XI.- Obra de Urbanización: Acción de urbanización en su fase de construcción;



XII.- Presidente Municipal: Presidente Municipal de Ensenada, Baja California;

XIII.- Proyecto de Urbanización: Acción de urbanización en su fase de planeación y diseño;

XIV.- Reglamento: El presente Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Ensenada Baja California;

XV.- Reglamento de Uso de Suelo: El Reglamento de Uso de Suelo para el Municipio de Ensenada, Baja California;

XVI.- Relotificación a toda acción de urbanización que implique la modificación total o parcial de la lotificación autorizada de un fraccionamiento, sin cambiar el tipo de éste;

XVII.- 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.

XVIII.- Responsable Director de Obra: Es el ingeniero civil o arquitecto que se hace responsable de la observancia de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y de los reglamentos respectivos en las obras para las que otorgue su responsiva.

XIX.- Responsable Director De Proyectos: Es el ingeniero civil o arquitecto, que se hace responsable de la observancia de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y de los reglamentos respectivos en los proyectos para los que otorgue su responsiva.

XX.- Secretaría: Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial del Estado.

XXI.- Subdivisión a toda acción de urbanización que implique la partición de un terreno sin que se requiera la construcción de vías de circulación ni obras de



infraestructura urbana, debido a la previa autorización del predio como fraccionamiento;

**Artículo 5.-** Corresponde al Estado y al Ayuntamiento de forma concurrente, la formulación de las Normas Técnicas Complementarias que deberán observarse en la ejecución de obras de urbanización en el Municipio.

Para su validez, estas normas deberán ser aplicadas por el Ayuntamiento, y publicarse en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado de Baja California.

Las Normas Técnicas Complementarias contendrán la manera de presentación de los proyectos y las normas generales de diseño y construcción por tipo de obra o acción de urbanización.

**Artículo 6.-** Toda acción de urbanización, tanto las previstas a realizar por los particulares como las que consideren realizar las autoridades de cualquiera de los tres niveles de gobierno, se sujetarán a las disposiciones de la Ley, del presente Reglamento, de los Reglamentos que emanen de la Ley, de sus normas técnicas complementarias, de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y a las declaratorias de usos, destinos y reservas correspondientes y demás legislación vigente, para garantizar su adecuada integración al contexto urbano donde se realice.

## **CAPÍTULO II**

### **Atribuciones del Gobierno**

**Artículo 7.-** Son autoridades en materia del presente reglamento:

- I.- El Ejecutivo del Estado;
- II.- El Ayuntamiento;
- III.- El Presidente Municipal;
- IV.- La Secretaría;
- V.- La Comisión;
- VI.- La Secretaría de Protección al Ambiente;
- VII.- La Dirección;



**Artículo 8.-** Son atribuciones del Ejecutivo Estatal las señaladas en la Ley.

**Artículo 9.-** Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I.- Acordar la incorporación o reincorporación de áreas o predios donde se hayan ejecutado acciones de urbanización;
- II.- Acordar la recepción de las acciones de urbanización;
- III.- Proveer en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

**Artículo 10.-** Son facultades del Presidente Municipal, ejercidas con el apoyo técnico y administrativo de la Dirección:

- I.- Controlar en forma conjunta con el Gobierno del Estado y conforme al convenio de coordinación respectivo, los Programas Parciales que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva territorial y de las zonas sujetas a conservación ecológica;
- II.- Proveer en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

**Artículo 11.-** Son atribuciones de la Dirección:

- I.- Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas o predios;
- II.- Regular, autorizar, controlar y vigilar las construcciones, instalaciones y acciones de urbanización que se realicen en territorio municipal;
- III.- Otorgar o negar las autorizaciones y licencias de construcción, de acciones de urbanización y de uso del suelo en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, sus Reglamentos, Planes y Programas de Desarrollo Urbano y declaratorias en vigor;



IV.- Aplicar las medidas necesarias para desalentar la especulación que respecto de predios y fincas sea contraria al interés social;

V.- Otorgar o negar las autorizaciones sobre todo tipo de acciones de urbanización y edificación que se ubiquen dentro o fuera de los centros de población, o que afecten las áreas naturales protegidas declaradas así por la Federación, el Estado o los Municipios, o las que se destinen a industrias de alto riesgo, extractivas o de transformación y que puedan tener un impacto negativo en el medio ambiente, sin importar su ubicación, incluidos o no, en el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano Estatal, Regional, Municipal o de Centros de Población;

VI.- Informar y orientar a los particulares acerca de los trámites para la obtención de permisos, licencias y autorizaciones que las acciones de urbanización y la edificación requieran, con el fin de facilitar las acciones de la vivienda popular;

VII.- Proveer en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de las disposiciones de la Ley y el presente Reglamento;

VIII.- Aplicar las tarifas que correspondan a los servicios que presta la Dirección según se indique en la Ley de Ingresos del Municipio;

IX.- Determinar las infracciones, así como ejecutar las medidas de seguridad de su competencia, en los términos de la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones relativas;

X.- Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente



XI.- Tramitar y resolver los recursos administrativos previstos en la Ley y el presente Reglamento;

XII.- Nombrar al personal capacitado y técnicamente adecuado a su función para que revise, vigile o supervise el cumplimiento de éste Reglamento, así como impedir que personal de la Dirección y/o las Dependencias municipales funja como Responsable Perito de Proyecto y/o de ejecución de obra o como gestor ante la Dirección;

XIII. Las demás que le confiera el Ayuntamiento y/o el Presidente Municipal.

**Artículo 12.-** Son obligaciones de la Dirección:

I.- Solicitar a la Secretaría el dictamen técnico de congruencia correspondiente a los permisos y licencias de uso del suelo y edificaciones, que por sus características o impacto en el ambiente o en la estructura urbana, se consideren de importancia estatal o se ubiquen fuera de los perímetros de los centros de población en los términos de esta Ley y no estén previstos en los diferentes Planes o Programas del Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias correspondientes y demás disposiciones relativas.

**Artículo 13.-** Son facultades del Director:

I.- Aplicar y ejercer las atribuciones conferidas a la Dirección en este Reglamento, por sí o con el personal técnico y administrativo que designe en base a las metas y al presupuesto que apruebe el Ayuntamiento;

II.- Suscribir Acuerdo de Autorización de acción de urbanización tipo fraccionamiento en conjunto con el urbanizador, previo a enviarlo al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado;

III.- Proveer en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento;





IV.- Las que le asigne el Ayuntamiento y/o el Presidente Municipal.

**Artículo 14.-** Son facultades del Inspector habilitado por el Director:

- I.- Solicitar el apoyo de la fuerza pública para ejecutar las medidas de seguridad que se señalan en el presente Reglamento;
- II.- Las que señale el presente Reglamento.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **INCORPORACIÓN O REINCORPORACIÓN URBANA**

#### **CAPÍTULO I**

**Artículo 15.-** Incorporación urbana es el procedimiento que permite declarar como suelo urbanizado a los predios rústicos o a los predios urbanos no incorporados, para darles las funciones asignadas en su respectivo plan y programa de desarrollo urbano, conforme a las declaratorias de usos y destinos correspondientes.

**Artículo 16.-** Reincorporación urbana es el procedimiento que permite declarar como suelo urbanizado, a los predios ubicados en zonas ya incorporadas, como resultado de la ejecución de acciones de urbanización y obras de renovación urbana.

**Artículo 17.-** Para que proceda declarar la incorporación o reincorporación urbana, se deberán reunir las siguientes condiciones:

I.- Que el predio respecto del cual se pretenda emitir la declaratoria, haya sido objeto de alguna de las acciones de urbanización que se regulan en el presente Reglamento;

II.- Que la autorización de la acción de urbanización se haya dictado conforme a las disposiciones de la Ley, del presente Reglamento, y de los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico,

III.- Que se hayan realizado las publicaciones e inscripciones correspondientes;



IV.- Que se hayan ejecutado y concluido todas las obras de urbanización que se hubieren determinado en la autorización de la acción de urbanización;

V.- Que se hayan recibido por las dependencias y entidades operadoras de servicios públicos, las instalaciones que les correspondan, y dichas dependencias y entidades manifiesten la conformidad de dichas instalaciones con las normas técnicas que les resulten aplicables;

VI.- Que se hayan cubierto por el urbanizador o promotor inmobiliario, todos los derechos, gastos y demás conceptos que se hubieren generado por virtud de la autorización y ejecución de la acción de urbanización, a favor del Gobierno del Estado de Baja California, del Municipio, o de alguna de sus entidades; y,

VII.- Que se haya transmitido la propiedad de las áreas para equipamiento que se hubieren determinado en la autorización, e inscrito el documento en el que conste dicha transmisión en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Cuando una acción de urbanización se realice por etapas, podrán emitirse las declaratorias de incorporación o reincorporación conforme se vayan concluyendo cada una de éstas, si esta opción se determina en la autorización de la acción de urbanización.

**Artículo 18.-** Las declaratorias de incorporación o reincorporación urbana serán emitidas por el Ayuntamiento cuando la acción de urbanización autorizada sea un fraccionamiento.

En los demás casos, las declaratorias de incorporación o reincorporación urbana serán emitidas por la Dirección.

**Artículo 19.-** Cuando las declaratorias de incorporación o reincorporación urbana deban ser emitidas por el Ayuntamiento, se seguirá el siguiente procedimiento.

I.- Una vez que el urbanizador o promotor inmobiliario estime que se han cumplido las condiciones a que se refiere el artículo 17 del presente Reglamento, solicitará a



la Dirección que someta a consideración del Ayuntamiento el proyecto de declaratoria de incorporación o reincorporación correspondiente;

II.- Una vez recibido por el Ayuntamiento el proyecto en cuestión, lo turnará para dictamen a la Comisión del ramo, la que emitirá dicho dictamen de acuerdo con la normatividad respectiva, dentro de un plazo que no deberá exceder de quince días naturales;

III.- El dictamen de la comisión se referirá a si se cumplen las condiciones para emitir la declaratoria, establecidas en la Ley y en el artículo 17 del presente Reglamento;

IV.- En el caso de que el dictamen de la comisión determine que se cumplen las condiciones para emitir la declaratoria, establecidas en la Ley y en el artículo 17 del presente Reglamento, el Ayuntamiento deberá expedir el Acuerdo de incorporación o reincorporación y declarará el área desarrollada como suelo urbanizado, debiendo notificarla a las dependencias y organismos encargados de la prestación de servicios públicos.

De no aprobarse la emisión de la declaratoria, se notificará al urbanizador o promotor inmobiliario, a fin de que atienda a las observaciones que le sean formuladas, y en su caso solicite de nuevo la incorporación o reincorporación urbana.

**Artículo 20.-** La Dirección emitirá las declaratorias de incorporación o reincorporación urbana que le correspondan, una vez que se cerciore del cumplimiento de las condiciones previstas en el artículo 17 del presente Reglamento, debiendo notificarla a las dependencias y organismos encargados de la prestación de servicios públicos.

### **TÍTULO TERCERO DISPOSICIONES COMUNES A LA AUTORIZACIÓN DE LAS DIVERSAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN**

#### **CAPÍTULO I**



## Disposiciones Generales

**Artículo 21.-** Las Acciones de Urbanización se clasifican en términos de la incorporación municipal que se indican en la Ley, en Acciones de Urbanización para la expansión y Acciones de Urbanización para la renovación; clasificándose a su vez en términos de su finalidad para:

I.- Fraccionamientos.

II.- Partición y fusión de terrenos:

- 1.- Subdivisión;
- 2.- Relotificación;
- 3.- Fusión de predios.

III.- Obras de Urbanización:

- 1.- Movimiento de Terracerías para habilitado de terrenos;
- 2.- De protección: Muros de contención, protecciones marginales;
- 3.- Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario: Plantas de Bombeo, Potabilización y Tratamiento, Líneas de Conducción y Redes de Infraestructura de Agua potable y Alcantarillado Sanitario;
- 4.- Sistemas de Alcantarillado Pluvial: Obras de Drenaje Pluvial o de Protección (canalizaciones, canales de desvío, desarenadores, caídas, cajas rompedoras de velocidad, drenes, bermas, alcantarillas, vados, coladeras, cajas de tormenta, entre otras);
- 5.- Sistemas Eléctricos: Plantas Generadoras, Líneas de Transmisión en Alta y Media Tensión, Estaciones Elevadoras, Subestaciones, Bases de Medición y Redes de Infraestructura de Energía Eléctrica;
- 6.- Sistemas de Telefonía: Infraestructura de Telefonía o de cualquier tipo de telecomunicación, aérea o subterránea;
- 7.- Mobiliario Urbano;
- 8.- Paisaje Urbano;
- 9.- Especiales.

III.- Vialidades.



#### IV.- Edificaciones

V.- La modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso.

**Artículo 22.-** Las personas físicas o morales, propietarias de terrenos, quienes se desempeñen como Urbanizadores, sus Promotores y sus respectivos Peritos, están obligadas a cumplir las disposiciones de la Ley y el presente Reglamento cuando pretendan realizar o realicen actividades relacionadas con acciones de urbanización, ya sean públicas o privadas, para la expansión o renovación urbana que se ejecuten en terrenos bajo cualquier régimen de propiedad. Asimismo, las autoridades competentes, registradores y fedatarios públicos están obligados a respetar y hacer cumplir los ordenamientos de la Ley y el presente Reglamento.

**Artículo 23.-** No podrán las Autoridades de cualquiera de los tres niveles de Gobierno, ni los particulares, lotificar, subdividir, 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 o Acuerdo de Autorización, documento oficial expedido por la Dirección.

El Servidor público que otorga la Licencia de Construcción o el Acuerdo de Autorización tendrá la obligación de verificar que el proyecto autorizado cumpla con la Ley, el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias; esto no implica que dicha autoridad sea responsable de omisiones, errores numéricos o de diseño estructural o arquitectónico, ni de los que pudieran suceder durante la construcción, ya que es responsabilidad de los Peritos debidamente acreditados evitar que estos se presenten.

**Artículo 24.-** Toda autorización para realizar las acciones de urbanización deberá ser solicitada a la Dirección en los términos de la Ley y Reglamento, por la persona física o moral que tenga el derecho de propiedad y/o sea el legal poseedor del predio objeto a desarrollar, o en el caso de fideicomiso, por quien tenga facultades para



ello, a quien en lo sucesivo se le denominará Urbanizador. En el caso de dependencia pública la solicitud la realizará el Director o quien tenga la autorización legal para hacerlo.

**Artículo 25.-** Cuando el solicitante sea distinto al urbanizador, se le denominará Promotor Inmobiliario y deberán acompañar a la solicitud las copias de los contratos celebrados con los propietarios de los terrenos, para el caso de acciones de urbanización para la expansión, o de terrenos y edificios, en el caso de acciones de urbanización para la renovación, de los cuales se derive su interés en el trámite. El Promotor Inmobiliario deberá asumir expresamente la responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización, en forma solidaria con los propietarios de los terrenos o de fincas y predios, según corresponda, en la solicitud de trámite correspondiente.

**Artículo 26.-** En cumplimiento a los Artículos 1, 195 y 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, las Dependencias y Entidades de los tres niveles de Gobierno previamente a la realización de la obra pública deberán obtener Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización en los términos que señala la Ley, el presente Reglamento, los Reglamentos que emanen de la Ley y las Normas Técnicas Complementarias. A dichas autoridades se les otorgarán las facilidades para su ejecución, pudiendo ser incluso la condonación del pago de derechos respectivo.

**Artículo 27.-** Para el caso de desarrollo de predios, no se recibirá para trámite ninguna solicitud de autorización para realizar acciones de urbanización, que no vaya acompañada de los títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público que corresponda y de la prueba que acredite la posesión jurídica de los terrenos, que podrá ser la de apeo y deslinde judicial. Para que proceda el trámite, la solicitud correspondiente deberá ir acompañada de los nombres y firmas del Urbanizador, Promotor Inmobiliario en su caso y Responsables Peritos y Corresponsables en su caso debidamente registrados por especialidad en la Dirección.

**Artículo 28.-** Todas las acciones de urbanización ubicadas fuera de los centros de población, así como aquellas ubicadas fuera de las áreas de reserva territorial y que



no puedan ser integradas al área urbana, deben ser autosuficientes en infraestructura, equipamiento urbano y servicios que requieran, así como en mantenimiento y operación de los mismos, requiriéndose que el Urbanizador protocolice Reglamento Interno, sujetando las operaciones de compra-venta a la obligación de los nuevos propietarios de respetar tal reglamento, indicándose tal condición en el Acuerdo de Autorización.

**Artículo 29.-** Las autorizaciones para realizar acciones de urbanización que otorgue la Dirección, se harán mediante Acuerdo de Autorización debidamente publicado en el Periódico Oficial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; en dicho Acuerdo se consignarán las obligaciones a que deben sujetarse el Urbanizador y el Promotor Inmobiliario, las especificaciones de las obras de urbanización, las áreas destinadas a equipamiento y cuya propiedad deberá ser transferida gratuitamente a la autoridad correspondiente una vez concluida la acción de urbanización, las etapas en las que se efectuará, su ejecución, plazos para su terminación y otras.

## **CAPÍTULO II**

### **De las Obligaciones de los Urbanizadores, Promotores y Peritos**

**Artículo 30.-**El Urbanizador o Promotor Inmobiliario de una acción de urbanización está obligado a:

I.- Obtener el Dictamen de Uso del Suelo en su caso, para el predio que se pretenda desarrollar de conformidad a lo establecido en este Reglamento;

II.- Ordenar el inicio de las obras de urbanización hasta que se cuente con la Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización correspondiente;

III.- Ordenar la inmediata suspensión de la obra cuando así se lo ordene la Dirección;

IV.- Avisar a la Dirección por escrito del cambio de Responsable Perito que elabora el anteproyecto, proyecto ejecutivo o se responsabiliza de la ejecución de la acción



de urbanización, cuando considere inadecuada, insuficiente o irresponsable la participación del mismo;

V.- No permitir que la acción de urbanización se realice en forma distinta a lo señalado en la Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización correspondiente sin autorización de la Dirección;

VI.- Responder y acatar las medidas de seguridad e infracciones a éste Reglamento, impuestas por la Dirección.

VII.- Liquidar en tiempo y forma los importes que se indiquen en la Ley de Ingresos para la revisión, aprobación, ejecución y recepción en su caso de la acción de urbanización que corresponda.

VIII.- Cumplir y hacer cumplir como patrón lo establecido en la norma oficial mexicana NOM-031-STPS-2011, Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo o la que se encuentre vigente al momento de iniciar la construcción de la acción de urbanización.

**Artículo 31.-**El Propietario de la obra y el Responsable Director de Obra, son solidarios del cumplimiento de la Ley Edificaciones del Estado de Baja California y sus reglamentos, durante la construcción de la obra, el Director podrá mancomunar su responsabilidad con un especialista o Corresponsable.

El Responsable Director de Obra es el encargado de los aspectos de dirección, vigilancia, supervisión, planeación y obligaciones de la obra en proceso y los demás que establezcan la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y 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 la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y los reglamentos.

El Responsable Director de Proyecto quedará obligado a elaborar los proyectos en los términos siguientes:





El Responsable Perito Supervisor de la ejecución de la obra de urbanización tendrá a su cargo los aspectos de supervisión de la obra de urbanización en proceso y los demás que establezca el presente Reglamento.

I.- Suscribir conjuntamente con el Urbanizador o Promotor Inmobiliario la solicitud de aprobación del anteproyecto en su caso, proyecto y Licencia de Construcción en su caso;

II.- Realizar el proyecto de acuerdo con las disposiciones que señala este Reglamento, las normas y especificaciones municipales, estatales y federales relativas al proyecto y/o construcción, a los Programas de Desarrollo Urbano y a las declaratorias de uso, destino y reservas vigentes, y demás disposiciones reglamentarias;

El proyecto presentado ante la Dirección para la obtención de la Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización, se considera obra intelectual del Urbanizador o Promotor Inmobiliario;

III.- Notificar por escrito a la Dirección en caso de que el Urbanizador o Promotor Inmobiliario o el Responsable Perito de Obra encargado de la ejecución de la urbanización no atienda sus observaciones, con relación al cumplimiento del proyecto autorizado y demás ordenamientos aplicables, para que la misma determine lo conducente;

IV.- Registrarse y mantener vigente su registro ante la Dirección en la especialidad que corresponda conforme a lo establecido en el Reglamento.

**Artículo 32.-** El Responsable Perito de Obra encargado de la ejecución de la urbanización tendrá a su cargo los aspectos de dirección, vigilancia, supervisión, planeación de la obra de urbanización en proceso y los demás que establezca el presente Reglamento así como los Programas correspondientes, cumpliendo especialmente con lo siguiente:



I.- Obligarse conjuntamente con el Urbanizador o Promotor Inmobiliario de la ejecución de la acción de urbanización de conformidad al proyecto ejecutivo autorizado por la Dirección mediante la Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización correspondiente;

II.- Iniciar las obras de urbanización hasta contar con la Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización correspondiente;

III.- Sujetarse al proyecto autorizado por la Dirección; y en su caso solicitar por escrito la autorización de la Dirección y el Responsable Perito del proyecto, previo a realizar cualquier cambio a lo autorizado;

IV.- Colocar en lugar visible un letrero de 2.40 x 1.20 m que contenga:

- 1.- Tipo de acción de urbanización y nombre en su caso.
- 2.- Número de Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización.
- 3.- Nombre y Número de Registro del Responsable Perito y Corresponsables en su caso del proyecto.
- 4.- Nombre y Número de Registro del Responsable Perito y Corresponsables en su caso de la ejecución de obra.
- 5.- Engomado proporcionado por la Dirección indicando el estado de Obra Regular;

V.- Tener en el lugar de la construcción copia de planos aprobados y copia de la Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización, durante toda la duración de ésta;

VI.- Solicitar constancia de terminación de obras;

VII.- Tener en la construcción a disposición de los supervisores e inspectores acreditados por la Dirección la Bitácora de Obra;

VIII.- Planear y supervisar los señalamientos, delimitación, medidas de seguridad e higiene del personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública durante su ejecución;



IX.- Elaborar y entregar al Urbanizador o Promotor Inmobiliario, al término de las obras de urbanización, los planos definitivos con los cambios efectuados en su caso, autorizados por la Dirección;

X.- Elaborar y entregar al Urbanizador o Promotor Inmobiliario, los manuales de operación y mantenimiento en los casos de las obras que lo requieran;

XI.- Registrarse y mantener vigente su registro ante la Dirección en la especialidad que corresponda conforme a lo establecido en el Reglamento.

XII.- Iniciar los trabajos de construcción una vez que se cumpla en el sitio con lo establecido, para el tipo de obra de que se trate, en la norma oficial mexicana NOM-031-STPS-2011, Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo o la que se encuentre vigente al momento de iniciar la construcción de la acción de urbanización.

**Artículo 33.-** El Responsable Perito Supervisor de la ejecución de la obra de urbanización tendrá a su cargo los aspectos de supervisión de la obra de urbanización en proceso y los demás que establezca el presente Reglamento, así como los Programas correspondientes, cumpliendo especialmente con lo siguiente:

I.- Verificar que la ejecución de la construcción se sujete al proyecto autorizado por la Dirección; y en su caso recabar de manera expedita por escrito la autorización de la Dirección y el Responsable Perito del proyecto, previo a realizar cualquier cambio a lo autorizado;

II.- Aclarar de manera expedita las dudas del Responsable Perito de obra encargado de la ejecución de la urbanización, ya sea aplicando su propia experiencia o recabando la respuesta por escrito de la Dirección y el Responsable Perito del proyecto;

III.- Verificar que el Responsable Perito de obra encargado de la ejecución de la urbanización, cumpla con las obligaciones indicadas en el Reglamento;



IV.- Registrarse y mantener vigente su registro ante la Dirección en la especialidad que corresponda conforme a lo establecido en el Reglamento.

V.- Verificar que previo a que inicien los trabajos de construcción se cumpla en el sitio con lo establecido, para el tipo de obra de que se trate, en la norma oficial mexicana NOM-031-STPS-2011, Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo o la que se encuentre vigente al momento de iniciar la construcción de la acción de urbanización.

### **CAPÍTULO III**

#### **De la Ejecución de las Acciones de Urbanización**

**Artículo 34.-** En ningún caso se podrán iniciar las acciones de urbanización antes de que se hayan tramitado los permisos, licencias o las autorizaciones correspondientes.

**Artículo 35.-** La ejecución de las acciones de urbanización autorizadas por la Dirección conforme al proyecto definitivo, se hará bajo la responsabilidad de los peritos debidamente registrados ante la Dirección que se requieran, según el tipo y magnitud de la acción de urbanización. Todas las acciones de urbanización se ajustarán a las especificaciones y normas de calidad mínima que se establezcan en los Reglamentos y Normas Técnicas correspondientes.

**Artículo 36.-** Cuando en un predio por urbanizar existan obras o instalaciones de servicios públicos, se deberán señalar en el proyecto definitivo las especificaciones y restricciones para que el Urbanizador evite la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las ya existentes. En el caso de que se cause daño o deterioro a esas obras o instalaciones existentes durante la ejecución de las acciones de urbanización, el Urbanizador deberá reponerlas a satisfacción de la Dirección. A este efecto, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo, la Dirección fijará el plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas y la sanción económica aplicable.



Si transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el Urbanizador no hubiese concluido las reparaciones, la Dirección está facultada para proceder a la ejecución de las obras, con personal propio o contratado para el efecto y en su momento, informar a la Secretaría de Finanzas o a la Tesorería Municipal respectiva, la relación de las erogaciones realizadas para ese fin, para los efectos de su cobro y liquidación correspondiente, en los términos de las leyes hacendarias.

**Artículo 37.-** Para toda ejecución de acción de urbanización deberá considerarse el señalamiento y delimitación de las áreas, suficiente para evitar accidentes a conductores de vehículos y transeúntes, tanto de la misma obra como para los que transiten de paso. El señalamiento y delimitación para cada tipo de obra de urbanización se detallará en las Normas Técnicas Complementarias.

**Artículo 38.-** Una vez que se cuente con la Licencia de Construcción correspondiente, el Urbanizador acreditará Responsable Perito de obra encargado de la ejecución de la urbanización, debidamente registrado en la Dirección para la especialidad que se requiera de acuerdo al tipo y magnitud de la acción de urbanización.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **De la Entrega y Recepción de las Acciones de Urbanización**

**Artículo 39.-** En tanto no se concluyan las acciones de urbanización y éstas sean recibidas por las dependencias que operarán las redes de servicios y sistemas o por el Municipio, quedan bajo la responsabilidad del Urbanizador para cumplir las obligaciones que se establecen en la Ley, el Reglamento y otros ordenamientos aplicables.

**Artículo 40.-** Terminadas las acciones de urbanización, el interesado solicitará a las dependencias que operarán las redes de servicios y sistemas, el levantamiento de actas de certificación aprobatorias de dichos trabajos, así como a la Dirección una constancia de cumplimiento de la acción de urbanización.



Una vez que la acción de urbanización esté concluida y sean reunidos todos los requisitos y constancias aprobatorias que marca la Ley y el Reglamento, se procederá a la entrega de las obras a las autoridades y su correspondiente incorporación o reincorporación urbana.

En este artículo se incluyen las obras hidráulicas de control de inundaciones y/o de drenaje pluvial, protección marginal, puentes, desarenadores, que se ubiquen dentro de las Zonas Federales de los cauces de arroyos o corrientes de propiedad nacional, que hayan sido incluidas en las acciones de urbanización del fraccionamiento. Solicitando a las dependencias municipales correspondientes su recepción.

De requerirse, la Dirección notificará al Urbanizador que dependencia municipal hará la recepción de la totalidad de las obras dentro de la Zona Federal, informando para el efecto a su vez a la Comisión Nacional del Agua para su conocimiento y efectos legales.

**Artículo 41.-** Para que la autoridad pueda recibir la acción de urbanización terminada, se requiere:

I.- Que se hayan ejecutado las obras y cumplido con los requisitos establecidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y el Acuerdo de autorización respectivo;

II.- Que se hayan recabado todas las constancias y acuerdos marcados en la Ley y Reglamento, para la terminación de las obras y acciones de urbanización; y,

III.- Que se hayan realizado los pagos que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales.

## **CAPÍTULO V**

### **De la Regularización de las Acciones de Urbanización**



**Artículo 42.-** Se podrá regularizar las obras o acciones de urbanización, ejecutadas total o parcialmente sin Licencia o Acuerdo de Autorización, 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;

III.- Realizar las modificaciones necesarias a la obra o instalación, dictaminadas por la Autoridad Municipal en base a las disposiciones de la Ley y el presente Reglamento.

## **TÍTULO CUARTO DE LAS AUTORIZACIONES DE LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO I De los fraccionamientos**

#### **SECCIÓN PRIMERA Clasificación y Características de los Fraccionamientos**

**Artículo 43.-** Para los efectos de la Ley y del presente Reglamento, las acciones de urbanización para fraccionamiento de predios se identifican por su uso predominante, indistintamente del régimen de propiedad al que se sujeten y de acuerdo con la siguiente clasificación:

I.- Habitacional Unifamiliar: aquellos dedicados a alojar una vivienda por lote exclusivamente;

II.- Habitacional Multifamiliar: aquellos dedicados a alojar vivienda multifamiliar, sea de tipo vertical u horizontal, incluyendo dúplex;



III.- Habitacional Social Progresiva: aquellos directamente promovidos por el Estado, Municipio o por los organismos públicos descentralizados, dedicados a la urbanización progresiva de terrenos y construcción paulatina de vivienda;

IV.- Comercial: aquellos dedicados a alojar edificaciones para actividades comerciales o de servicios;

V.- Campestre: aquellos dedicados a la vivienda unifamiliar, con actividades agropecuarias complementarias como horticultura, apicultura, fruticultura, etc., con fines productivos o de recreo;

VI.- Turísticos: aquellos dedicados a alojar actividades recreativas y que incluyen la construcción de vivienda unifamiliar o multifamiliar, instalaciones para casas rodantes y semifijas, con fines de vivienda secundaria de carácter no permanente;

VII.- Industriales: aquellos dedicados a alojar instalaciones para actividades de manufactura y transformación de productos y bienes de consumo.

Se entiende como uso predominante a la actividad que se presente en más del 60% de un fraccionamiento, debiendo ser el 40% restante, compatible con dichas actividades, de conformidad con lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano.

**Artículo 44.-** El fraccionamiento de predios se sujetará en términos de densidad de población e integración vial a lo dispuesto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y a las declaratorias de usos, destinos y reservas correspondientes.

**Artículo 45.-** En función del tipo de fraccionamiento el Urbanizador o Promotor Inmobiliario habilitará las acciones mínimas siguientes:

I. Para fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar:

- 1.- Amojonamiento de manzanas, puntos de control y deslinde de lotes.
- 2.- Red de distribución de agua potable, interconectada a sistema de abastecimiento previa autorización del organismo operador, con toma domiciliaria al límite de todos los lotes.





- 3.- Sistema contra incendios.
- 4.- Red de alcantarillado sanitario, interconectada a sistema de recolección previa autorización del organismo operador, con descarga domiciliaria al límite de todos los lotes.
- 5.- Red de electrificación.
- 6.- Red de alumbrado público.
- 7.- Sistema de drenaje pluvial, con las obras requeridas para evitar inundaciones, prever y evitar la erosión de terrenos tanto dentro como fuera del Fraccionamiento, así como en los lugares de vertido final, en el cual se construirán obras de disminución de velocidad de descarga.
- 8.- Guarniciones y andadores de banqueta de concreto hidráulico.
- 9.- Pavimento en el arroyo de calles.
- 10.- Forestación y equipamiento de parques y jardines.
- 11.- Placas metálicas de señales y nomenclatura vial.

## II. Para fraccionamiento tipo Habitacional Multifamiliar:

- 1.- Amojonamiento de manzanas, puntos de control y deslinde de lotes.
- 2.- Red de distribución de agua potable, interconectada a sistema de abastecimiento previa autorización del organismo operador, con toma domiciliaria al límite de todos los lotes.
- 3.- Sistema contra incendios
- 4.- Red de alcantarillado sanitario, interconectada a sistema de recolección previa autorización del organismo operador, con descarga domiciliaria al límite de todos los lotes.
- 5.- Red de electrificación.
- 6.- Red de alumbrado público.
- 7.- Sistema de drenaje pluvial, con las obras requeridas para evitar inundaciones, prever y evitar la erosión de terrenos tanto dentro como fuera del Fraccionamiento, así como en los lugares de vertido final, en el cual se construirán obras de disminución de velocidad de descarga.
- 8.- Guarniciones y andadores de banqueta de concreto hidráulico.
- 9.- Pavimento en el arroyo de calles.
- 10.- Forestación y equipamiento de parques y jardines.
- 11.- Placas metálicas de señales y nomenclatura vial.



### III. Para fraccionamiento tipo Habitacional Social Progresiva:

- 1.- Amojonamiento de manzanas, puntos de control y deslinde de lotes.
- 2.- Apertura de vialidades a nivel de terracería.
- 3.- Red de distribución de agua potable, interconectada a sistema de abastecimiento previa autorización del organismo operador, con toma domiciliaria al límite de todos los lotes.
- 4.- Sistema contra incendios.
- 5.- Red de alcantarillado sanitario, interconectada a sistema de recolección previa autorización del organismo operador, con descarga domiciliaria al límite de todos los lotes.
- 6.- Red de electrificación.
- 7.- Red de alumbrado público.
- 8.- Sistema de drenaje pluvial, con las obras requeridas para evitar inundaciones, prever y evitar la erosión de terrenos tanto dentro como fuera del Fraccionamiento, así como en los lugares de vertido final, en el cual se construirán obras de disminución de velocidad de descarga.
- 9.- Forestación y equipamiento de parques y jardines.

### IV. Para fraccionamiento tipo Comercial:

- 1.- Amojonamiento de manzanas, puntos de control y deslinde de lotes.
- 2.- Red de distribución de agua potable, interconectada a sistema de abastecimiento previa autorización del organismo operador, con toma domiciliaria al límite de todos los lotes.
- 3.- Sistema contra incendios.
- 4.- Red de alcantarillado sanitario, interconectada a sistema de recolección previa autorización del organismo operador, con descarga domiciliaria al límite de todos los lotes.
- 5.- Red de electrificación.
- 6.- Red de alumbrado público.
- 7.- Sistema de drenaje pluvial, con las obras requeridas para evitar inundaciones, prever y evitar la erosión de terrenos tanto dentro como fuera del Fraccionamiento, así como en los lugares de vertido final, en el cual se construirán obras de disminución de velocidad de descarga.



- 8.- Guarniciones y andadores de banquetta de concreto hidráulico.
- 9.- Pavimento en el arroyo de calles.
- 10.- Placas metálicas de señales y nomenclatura vial.

V. Para fraccionamiento tipo Campestre:

- 1.- Amojonamiento de manzanas, puntos de control y deslinde de lotes.
- 2.- Apertura de vialidades a nivel de terracería
- 3.- Red de distribución de agua potable, interconectada a sistema de abastecimiento previa autorización del organismo operador, con toma domiciliaria al límite de todos los lotes.

En caso de no contar con factibilidad de servicio de agua potable por parte del organismo operador se deberá habilitar fuente de abastecimiento y sistema de potabilización de agua, cuya operación y mantenimiento se llevará a cabo por Asociación de Propietarios que el Urbanizador protocolice generando reglamento interno, sujetando las operaciones subsecuentes de compra-venta a la obligación de los nuevos propietarios de pertenecer a la Asociación y a respetar el reglamento interno.

- 4.- Sistema contra incendios.
- 5.- Red de alcantarillado sanitario, interconectada a sistema de recolección previa autorización del organismo operador, con descarga domiciliaria al límite de todos los lotes.

En caso de no contar con factibilidad de recibir las aguas residuales por parte del organismo operador se deberá habilitar planta de tratamiento de aguas residuales, cuya operación y mantenimiento se llevará a cabo por Asociación de Propietarios que el Urbanizador protocolice generando reglamento interno, sujetando las operaciones subsecuentes de compra-venta a la obligación de los nuevos propietarios de pertenecer a la Asociación y a respetar el reglamento interno.

- 6.- Red de electrificación.
- 7.- Red de alumbrado público.
- 8.- Sistema de drenaje pluvial, con las obras requeridas para evitar inundaciones, prever y evitar la erosión de terrenos tanto dentro como fuera del Fraccionamiento, así como en los lugares de vertido final, en el cual se construirán obras de disminución de velocidad de descarga.



9.- Forestación y equipamiento de parques y jardines.

VI. Para fraccionamiento tipo Turístico:

1.- Amojonamiento de manzanas, puntos de control y deslinde de lotes.

2.- Red de distribución de agua potable, interconectada a sistema de abastecimiento previa autorización del organismo operador, con toma domiciliaria al límite de todos los lotes.

En caso de no contar con factibilidad de servicio de agua potable por parte del organismo operador se deberá habilitar fuente de abastecimiento y sistema de potabilización de agua, cuya operación y mantenimiento se llevará a cabo por Asociación de Propietarios que el Urbanizador protocolice generando reglamento interno, sujetando las operaciones subsecuentes de compra-venta a la obligación de los nuevos propietarios de pertenecer a la Asociación y a respetar el reglamento interno.

3.- Sistema contra incendios.

4.- Red de alcantarillado sanitario, interconectada a sistema de recolección previa autorización del organismo operador, con descarga domiciliaria al límite de todos los lotes.

En caso de no contar con factibilidad de recibir las aguas residuales por parte del organismo operador se deberá habilitar planta de tratamiento de aguas residuales, cuya operación y mantenimiento se llevará a cabo por Asociación de Propietarios que el Urbanizador protocolice generando reglamento interno, sujetando las operaciones subsecuentes de compra-venta a la obligación de los nuevos propietarios de pertenecer a la Asociación y a respetar el reglamento interno.

5.- Red de electrificación.

6.- Red de alumbrado público.

7.- Sistema de drenaje pluvial, con las obras requeridas para evitar inundaciones, prever y evitar la erosión de terrenos tanto dentro como fuera del Fraccionamiento, así como en los lugares de vertido final, en el cual se construirán obras de disminución de velocidad de descarga.

8.- Guarniciones y andadores de banquetta de concreto hidráulico.

9.- Pavimento en el arroyo de calles.

10.- Forestación y equipamiento de parques y jardines.



11.- Placas metálicas de señales y nomenclatura vial.

VII. Para fraccionamiento tipo Industrial:

- 1.- Amojonamiento de manzanas, puntos de control y deslinde de lotes.
- 2.- Red de distribución de agua potable, interconectada a sistema de abastecimiento previa autorización del organismo operador, con toma domiciliaria al límite de todos los lotes.
- 3.- Sistema contra incendios.
- 4.- Red de alcantarillado sanitario, interconectada a sistema de recolección previa autorización del organismo operador, con descarga domiciliaria al límite de todos los lotes.
- 5.- Red de electrificación.
- 6.- Red de alumbrado público.
- 7.- Sistema de drenaje pluvial, con las obras requeridas para evitar inundaciones, prever y evitar la erosión de terrenos tanto dentro como fuera del Fraccionamiento, así como en los lugares de vertido final, en el cual se construirán obras de disminución de velocidad de descarga.
- 8.- Guarniciones y andadores de banquetas de concreto hidráulico.
- 9.- Pavimento en el arroyo de calles.
- 10.- Forestación y equipamiento de parques y jardines.
- 11.- Placas metálicas de señales y nomenclatura vial.
- 12.- Las que señale la norma mexicana en la materia.

## SECCIÓN SEGUNDA

### De la Autorización de Fraccionamientos

**Artículo 46.-** Las acciones de urbanización tipo fraccionamiento se autorizarán cuando el uso del suelo propuesto:

- I.- Sea el previsto en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables y las declaratorias respectivas;



II.- No afecte las zonas arboladas, de preservación ecológica, paisajística, o que por sus características topográficas, hidrológicas o geológicas, sean riesgosas para la ejecución de acciones de urbanización;

III.- No altere mediante las modificaciones topográficas las condiciones naturales de escurrimiento y características propias de la naturaleza del suelo de tal manera que afecten negativamente a la zona de influencia;

IV.- No afecte las zonas arqueológicas, monumentales, históricas o cualquier elemento que integre el patrimonio cultural;

V.- Sea igual o inferior a los índices de densidad de población propuestos en los Programas Parciales y de Desarrollo Urbano de los Centros de Población;

VI.- Procure la integración y organización de la estructura vial y de transporte. Para el efecto, la Dirección verificará la factibilidad de uso de suelo para realizar la acción de urbanización, a solicitud del Urbanizador o Promotor Inmobiliario.

**Artículo 47.-** Serán motivos para negación de la factibilidad, cuando el uso de suelo solicitado:

I.- Sea diferente al previsto en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables y las declaratorias respectivas;

II.- Afecte las zonas arboladas, de preservación ecológica, paisajística, o que por sus características topográficas, hidrológicas o geológicas, sean riesgosas para la ejecución de acciones de urbanización;

III.- Altere mediante las modificaciones topográficas las condiciones naturales de escurrimiento y características propias de la naturaleza del suelo de tal manera que afecten negativamente a la zona de influencia;

IV.- Afecte las zonas arqueológicas, monumentales, históricas o cualquier elemento que integre el patrimonio cultural;



V.- Sea superior a los índices de densidad de población propuestos en los Programas Parciales y de Desarrollo Urbano de los Centros de Población;

VI.- Afecte la integración y organización de la estructura vial y de transporte.

**Artículo 48.-** Para verificar la factibilidad de uso de suelo, de conformidad al artículo anterior, el Urbanizador o Promotor Inmobiliario ingresará a la consideración de la Dirección:

I.- Solicitud AF1 de Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia para fraccionamiento, identificación del propietario o representante legal, recibo de pago de derechos.

II.- Copia identificación del Urbanizador o Promotor Inmobiliario;

III.- Constancia de Propiedad o en caso de Fideicomiso por quien esté facultado por el mismo;

IV.- Deslinde catastral certificado o planta de localización indicando colindancias y coordenadas UTM (Universal Transversal de Mercator) de los vértices extremos del predio;

V.- Constancia de pago del Impuesto Predial del año en curso;

VI.- Constancia de pago de derecho para verificar la factibilidad de uso de suelo de conformidad con la Ley de Ingresos vigente.

VII.- Propuesta de zonificación y usos de suelo e integración vial a escala con medidas generales (anteproyecto).

VIII.- Informe fotográfico del predio solicitado y de los colindantes.

**Artículo 49.-** La Dirección solicitará a la Secretaría el dictamen técnico de congruencia correspondiente a las solicitudes de uso del suelo que por sus



características o impacto en el ambiente o en la estructura urbana, se consideren de importancia estatal o se ubiquen fuera de los perímetros de los centros de población en los términos de la Ley y no estén previstos en los diferentes Planes o Programas del Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias correspondientes y demás disposiciones relativas.

**Artículo 50.-** Una vez establecida procedente la factibilidad de uso de suelo, el Urbanizador recabará factibilidades de servicios y bases de diseño con los organismos encargados de prestar los mismos y elaborará anteproyecto basado en las determinaciones, disposiciones y medidas de mitigación que resulten del Estudio de Impacto Urbano. El anteproyecto se presentará a la consideración de la Dirección, mediante la documentación que se detalla a continuación:

I.- Solicitud AF2 de Autorización de Anteproyecto de Fraccionamiento, indicando los datos del urbanizador, predio a desarrollar y el tipo de fraccionamiento a realizar; con firmas autógrafas del Urbanizador, Promotor Inmobiliario en su caso, Responsable Perito y Corresponsable(s) en su caso;

II.- Copia de deslinde certificado por la Dirección, con antigüedad máxima de un año; con certificación de zona federal en su caso;

III.- En su caso, copia de factibilidad de acceso a carretera federal por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes o a carretera estatal por la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial del Estado;

IV.- Copia de factibilidad de servicio de agua potable por parte la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada.

V.- Copia de factibilidad de servicio de alcantarillado sanitario por parte de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada.

VI.- En caso de que el organismo operador encargado de proporcionar el servicio de agua potable o alcantarillado sanitario no tenga capacidad de otorgar el servicio, se deberá presentar copia de factibilidad de alumbramiento, uso de aguas del subsuelo





o uso de aguas de canal y descarga de aguas tratadas por la Comisión Nacional del Agua;

VII.- Copia de factibilidad de servicio de energía eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad, indicando bases de diseño;

VIII.- Copia del Testimonio Notarial del poder;

IX.- Copia del Certificado de Libertad de Gravámenes Hipotecarios con antigüedad de 6 meses.

X.- Copia del Certificado de Libertad de Gravámenes Fiscales con antigüedad de un año

XI.- Dos copias del Análisis de Riesgo elaborado y suscrito conforme al Reglamento de la Ley General de Protección Civil vigente;

XII.- Planos impresos indicando el nombre y tipo de fraccionamiento, con nombre del Urbanizador, Promotor Inmobiliario en su caso y el Responsable Perito que corresponda con registro vigente en la Dirección, incluyendo:

- 1.- Tres copias de la Topografía Natural, avalado por Perito Topógrafo;
- 2.- Cinco copias del anteproyecto de usos de suelo, basado en el Estudio de Impacto Urbano previamente dictaminado como favorable en los términos del Reglamento de Uso de Suelo y este Reglamento, indicando dimensiones y áreas de vías públicas, densidades propuestas, áreas de donación para usos en equipamiento del Ayuntamiento; áreas para parques y jardines y área de donación al Gobierno del Estado para equipamiento escolar, avalado por Responsable Perito del Proyecto del fraccionamiento de Predios;
- 3.- Dos copias anteproyecto de lotificación, avalado por Perito.
- 4.- Tres copias anteproyecto de terracerías, en su caso, avalado por Perito.
- 5.- Tres copias del anteproyecto de integración vial, vialidades, nomenclatura propuesta, equipamiento urbano y alcantarillado pluvial.
- 6.- Tres copias del anteproyecto de ubicación de hidrantes y rutas de acceso de camiones para extinción de incendios.



- 7.- Dos copias anteproyecto red de agua potable, avalado por Perito.
- 8.- Dos copias anteproyecto red de alcantarillado sanitario, avalado por Perito.
- 9.- Dos copias del anteproyecto de red de energía eléctrica, incluyendo alumbrado público, avalado por Perito.

**Artículo 51.-** Los predios agrícolas sujetos a la declaratoria de incorporación a suelo urbano y que se destinen para acciones de fraccionamiento, deberán contar con los derechos de uso de agua correspondiente a la superficie afectada, los cuales deberán ser transferidos gratuitamente a la autoridad o entidad gubernamental competente para garantizar y satisfacer el suministro permanente y continuo del servicio de agua potable.

**Artículo 52.-** El Urbanizador acreditará Responsables Peritos y Corresponsables en su caso para la elaboración del anteproyecto y proyecto ejecutivo, debidamente registrados en la Dirección.

**Artículo 53.-** Los Peritos serán los responsables de elaborar el anteproyecto y proyecto ejecutivo de conformidad a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes, a las declaratorias de usos, destinos y reservas correspondientes, a las especificaciones y normas de proyecto que se establezcan en los Reglamentos y Normas Técnicas correspondientes. Se hará constar en los anteproyectos y/o proyectos los parámetros de intensidad de uso que correspondan a cada predio, en función de las modalidades siguientes:

I.- Densidad de Ocupación. 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 Ocupación del Suelo (COS). Es el factor numérico que determina la máxima superficie de lote que podrá ocupar la edificación (sin tomar en cuenta los niveles subterráneos), no excediéndose del indicado para cada zona en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo;



III.- Coeficiente de Utilización 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.

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.

**Artículo 54.-** Para la elaboración del anteproyecto y proyecto ejecutivo de las acciones de urbanización tipo fraccionamiento se requiere de un Perito.

**Artículo 55.-** Los planos que se presenten en la solicitud de autorización de anteproyecto deberán contener nombre del Urbanizador, Promotor Inmobiliario en su caso y Perito que corresponda. La Dirección los hará llegar en tal formato a las dependencias encargadas de proporcionar los servicios correspondientes de la manera siguiente:

I.- A la Dirección de Infraestructura, una copia del anteproyecto de integración vial, vialidades, nomenclatura propuesta, equipamiento urbano y alcantarillado pluvial;

II.- A la Dirección de Servicios Públicos, una copia del anteproyecto de acceso de camiones recolectores de basura, copia de anteproyecto de alumbrado público.

III.- Al Instituto de Movilidad Sustentable del Gobierno del Estado (IMOS); una copia del anteproyecto de rutas de transporte público;



IV.- A la Dirección de Bomberos; una copia del anteproyecto de ubicación de hidrantes y rutas de acceso de camiones para extinción de incendios.

V.- A la Dirección de Protección Civil; una copia del Análisis de Riesgo elaborado conforme al Reglamento de la Ley General de Protección Civil vigente.

VI.- A la Oficialía Mayor Municipal; una copia del anteproyecto de usos de suelo indicando dimensiones y áreas de vías públicas, densidades propuestas, áreas de donación para usos en equipamiento del Ayuntamiento; áreas para parques y jardines y área de donación al Gobierno del Estado para equipamiento escolar;

VII.- A la Dirección de Ecología Municipal; una copia del anteproyecto de usos de suelo indicando dimensiones y áreas de vías públicas, densidades propuestas, áreas de donación para usos en equipamiento del Ayuntamiento; áreas para parques y jardines y área de donación al Gobierno del Estado para equipamiento escolar;

VIII.- A la Oficialía Mayor del Gobierno del Estado; una copia del anteproyecto de usos de suelo indicando dimensiones y áreas de vías públicas, densidades propuestas, áreas de donación para usos en equipamiento del Ayuntamiento; áreas para parques y jardines y área de donación al Gobierno del Estado para equipamiento escolar;

IX.- Al organismo encargado de proporcionar el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario:

- 1.- Una copia de la Topografía Natural;
- 2.- Una copia anteproyecto red de agua potable;
- 3.- Una copia anteproyecto red de alcantarillado sanitario;

X.- A la Comisión Federal de Electricidad; una copia del anteproyecto de red de energía eléctrica, incluyendo alumbrado público;

XI.- Al Departamento de Fraccionamientos de la Dirección:

- 1.- Una copia de la Topografía Natural;



- 2.- Una copia del anteproyecto de integración vial, vialidades, nomenclatura propuesta, equipamiento urbano y alcantarillado pluvial;
- 3.- Una copia del anteproyecto de rutas de acceso de camiones recolectores de basura;
- 4.- Una copia del anteproyecto de rutas de transporte público;
- 5.- Una copia del anteproyecto de ubicación de hidrantes y rutas de acceso de camiones para extinción de incendios.
- 6.- Una copia del Análisis de Riesgo elaborado conforme al Reglamento de la Ley General de Protección Civil vigente.
- 7.- Una copia anteproyecto de lotificación;
- 8.- Una copia anteproyecto de terracerías;
- 9.- Una copia anteproyecto red de agua potable;
- 10.- Una copia anteproyecto red de alcantarillado sanitario;
- 11.- Una copia anteproyecto red de energía eléctrica, incluyendo alumbrado público.
- 12.- Una copia del (los) anteproyecto(s) de instalaciones complementarias.

**Artículo 56.-** La Dirección revisará que se respeten las especificaciones de dimensionamiento, equipamiento y obras de urbanización mínimas marcadas en el Reglamento para los predios resultantes.

**Artículo 57.-** Una vez autorizado el anteproyecto por parte de la Dirección, el Urbanizador procederá a evaluar los impactos físicos y ambientales de la acción de urbanización en la zona de influencia, en los términos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California, para lo cual elaborará Estudio de Impacto Ambiental que someterá a la consideración de la autoridad federal o estatal que corresponda, la cual una vez cubiertos los derechos por parte del Urbanizador, elaborará la resolución correspondiente.

**Artículo 58.-**Una vez establecido el respeto el ambiente, el equilibrio y la armonía de la zona, a través de una Resolución en Materia de Impacto Ambiental procedente, el Urbanizador requerirá Dictamen de Uso de Suelo, presentando a la consideración de la Dirección, la documentación que se detalla a continuación:



I.- Solicitud AF4 de Dictamen de Uso de Suelo para verificación de impacto ambiental del Fraccionamiento, indicando los datos del Urbanizador, predio a desarrollar y el tipo de fraccionamiento a realizar; con firma autógrafa del Urbanizador o Promotor Inmobiliario en su caso;

II.- Copia de Resolución de Impacto Ambiental precedente;

III.- Copia del Anteproyecto autorizado de uso de suelo y aprovechamiento de parques y jardines;

La Dirección hará llegar una copia al área de ecología y medio ambiente municipal para fines de seguimiento y archivo.

**Artículo 59.-** Cuando el fraccionamiento se encuentre dentro de los límites de un Centro de Población o Programa de Desarrollo Urbano Parcial o Regional o Fraccionamiento previamente autorizado, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, el Urbanizador presentará el Estudio de Impacto Ambiental a la Dirección, mediante el ingreso de la información suficiente para que en coordinación con la Dirección de Ecología Municipal se emita Resolución en Materia de Impacto Ambiental y Dictamen de Uso de Suelo. Para el efecto el Urbanizador ingresará la siguiente documentación:

I.- Solicitud AF4 de Dictamen de Uso de Suelo, indicando los datos del Urbanizador, predio a desarrollar y el tipo de fraccionamiento a realizar; con firma autógrafa del Urbanizador o Promotor Inmobiliario en su caso;

II.- Informe Preventivo en caso de encontrarse el predio impactado;

III.- Manifestación de Impacto Ambiental en caso de que el predio no se encuentre impactado;

IV.- Copia del Anteproyecto autorizado de uso de suelo y aprovechamiento de parques y jardines.



**Artículo 60.-** La emisión de la Resolución municipal en Materia de Impacto Ambiental y el correspondiente Dictamen de Uso de Suelo, requiere previo pago de derechos por parte del Urbanizador de acuerdo a lo indicado en la Ley de Ingresos.

**Artículo 61.-** Una vez que se cuente con Dictamen de Uso de Suelo, el Urbanizador elaborará a través del Responsable Perito y Corresponsables en su caso, el proyecto ejecutivo del fraccionamiento, el cual para su evaluación se ingresará a la Dirección mediante la documentación que se detalla a continuación:

I.- Solicitud AF5 de Autorización de Proyecto Ejecutivo de Fraccionamiento, indicando los datos del Urbanizador, predio a desarrollar y el tipo de fraccionamiento a realizar; con firmas autógrafas del Urbanizador, Promotor Inmobiliario en su caso, Responsable Perito y Corresponsables en su caso;

II.- Copia Certificado de Libertad de Gravámenes Hipotecarios actualizado (antigüedad máxima de seis meses).

III.- En su caso, copia de autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Caminos y Puentes Federales y Servicios Conexos o la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial del Estado;

IV.- En su caso, copia de autorización de la Comisión Nacional del Agua para captación de agua y descarga de aguas residuales. Autorización de Zonas Federales, y permisos de construcción dentro de zonas federales de obras hidráulicas, pluviales o de control que se alojen en general en Zona Federal;

V.- Compendio de Memorias, en original tres tantos, indicando el nombre y tipo de fraccionamiento, con firmas autógrafas del Urbanizador, Promotor Inmobiliario en su caso y del Responsable Perito debidamente registrado en la Dirección, que corresponda, incluyendo:

- 1.- Memoria Descriptiva del fraccionamiento, suscrita por Perito.
- 2.- Memorias descriptivas de los lotes, suscrita por Perito.
- 3.- Memorias técnicas de los lotes, suscrita por Perito.
- 4.- Vialidades y diseño de pavimentos, suscrita por Perito.



5.- Infraestructura de alcantarillado pluvial y obras de protección suscrita por Perito responsable o corresponsable en su caso.

6.- Infraestructura de agua potable: captación, potabilización y conducción en su caso, almacenamiento, bombeo en su caso y distribución, suscrita por Perito responsable o corresponsable en su caso.

7.- Infraestructura de alcantarillado sanitario: recolección, captación, bombeo, tratamiento, reusó de aguas tratadas, en su caso, suscrita por Responsable Perito o corresponsable en su caso.

8.- Infraestructura de electrificación: transmisión, transformación, distribución, alumbrado público, suscrita por Perito en la materia, ingeniero electricista y/o ingeniero electromecánico.

9.- Presupuesto de urbanización, suscrito por Perito.

VI.- Compendio de Planos, en original y dos copias, con cuadro de referencias indicando el nombre y tipo de fraccionamiento, con firmas autógrafas del Urbanizador, Promotor Inmobiliario en su caso y del Responsable Perito debidamente registrado en la Dirección, que corresponda, incluyendo:

1.- Proyecto de Usos del Suelo, suscrito por Perito.

2.- Proyecto de Vialidades y Manzanas con nomenclatura autorizada, suscrito por Perito.

3.- Proyecto de ejes de vías públicas, suscrito por Perito.

4.- Proyecto de perfiles de vías públicas, suscrito por Perito.

5.- Proyecto de rasantes de vías públicas, incluyendo diseño de pavimentos, suscrito por Perito.

6.- Proyecto de infraestructura de alcantarillado pluvial, obras hidráulicas de control y obras de protección, en su caso, suscrito por Perito.

7.- Proyecto de circulación y señalamiento, rutas de transporte público, acceso de camiones recolectores de basura, acceso de vehículos de emergencia, suscrito por Perito.

8.- Detalle de cruces de vías públicas, suscrito por Perito.

9.- Proyecto de topografía, suscrito por Perito.

10.- Proyecto de lotificación, suscrito por Perito.

11.- Proyecto de puntos geométricos suscrito por Perito.





- 12.- Proyecto de aprovechamiento de parques y jardines, suscrito por Perito en Fraccionamiento de Predios.
- 13.- Proyecto de equipamiento urbano, suscrito por Perito.
- 14.- Proyecto infraestructura de agua potable, suscrito por Perito.
- 15.- Proyecto infraestructura de alcantarillado sanitario, suscrito por Perito.
- 16.- Proyecto infraestructura de electrificación, suscrito por Perito.
- 17.- Proyecto infraestructura de alumbrado público, suscrito por Perito.

**Artículo 62.-** Los planos que se presenten en la solicitud de autorización de anteproyecto y proyecto ejecutivo además de presentarse en forma impresa, se presentarán en formato electrónico, utilizando las capas y colores de línea que especifique el Departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente para su cartografía; de conformidad a lo que se indique en las Normas Técnicas Complementarias.

**Artículo 63.-** Una vez revisado de conformidad el proyecto ejecutivo, la Dirección expedirá el Acuerdo de Autorización del fraccionamiento, previo el pago de derechos por parte del Urbanizador o Promotor Inmobiliario de acuerdo a lo indicado en la Ley de Ingresos.

### **SECCIÓN TERCERA**

#### **Del Acuerdo de Autorización de Fraccionamiento**

**Artículo 64.-** Las autorizaciones para realizar acciones de urbanización que otorgue la Dirección, se harán mediante Acuerdo de Autorización debidamente publicado en el Periódico Oficial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; en dicho Acuerdo se consignarán las obligaciones a que deben sujetarse el Urbanizador y el Promotor Inmobiliario, las especificaciones de las obras de urbanización, las áreas destinadas a equipamiento y cuya propiedad deberá ser transferida gratuitamente a la autoridad correspondiente una vez concluida la acción de urbanización, las etapas en las que se efectuará, su ejecución, plazos para su terminación y otras.



**Artículo 65.-** El Acuerdo de Autorización se suscribirá de manera mancomunada por el Director y el Urbanizador; la Dirección lo enviará para su publicación al Secretario de Gobierno Estatal con la finalidad de que se publique en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

El Acuerdo de Autorización surtirá sus efectos a los ocho días hábiles contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Baja California, la cual se hará a costa del Urbanizador.

**Artículo 66.-** El Acuerdo de Autorización junto con la memoria descriptiva de los lotes debidamente verificada por la Dirección, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a costa del Urbanizador o Promotor Inmobiliario.

**Artículo 67.-** El Acuerdo de Autorización deberá ser comunicado a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial del Estado, Oficialía Mayor de Gobierno, Secretaría de Finanzas, Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, las Direcciones a cargo del Catastro, Control Urbano y Obras Públicas municipales, Recaudación de Rentas Municipal, Oficialía Mayor del H. Ayuntamiento de Ensenada, Baja California y al Urbanizador.

**Artículo 68.-** El predio y demás inmuebles materia del fraccionamiento estarán conjuntamente afectados a los fines del Acuerdo de Autorización y no podrán ser enajenados, hasta en tanto se obtenga la constancia expedida por la Dirección en la que se consigne el cumplimiento de los requisitos que establece el presente Reglamento o en su caso, la autorización para ceder o transferir los derechos, así como las obligaciones y responsabilidades que se le señalan en el Acuerdo.

El uso de suelo y construcciones de los predios resultantes del fraccionamiento podrán modificarse, siempre y cuando el uso de suelo propuesto sea compatible o condicionado en los planes y programas de desarrollo urbano y que la modificación de las construcciones, cumplan con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el presente Reglamento, la Ley de Edificaciones del



Estado de Baja California, el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 69.-** El Acuerdo de Autorización se otorgará al Urbanizador o Promotor Inmobiliario con base en los títulos de propiedad y antecedentes exhibidos y citados, por lo que éste será responsable frente a los adquirentes de lotes del fraccionamiento por los defectos o vicios de dichos títulos, o por cualquier otra causa que hiciere impugnables tales derechos de propiedad.

**Artículo 70.-** El Acuerdo de Autorización se otorgará al Urbanizador o Promotor Inmobiliario como un derecho personalísimo y por lo tanto intransferible, por lo que sólo surtirá efectos a favor de su titular. Para ceder o transferir estos derechos, así como las obligaciones y responsabilidades que se le señalan en el Acuerdo, se requiere la autorización expresa de la Dirección. Cualquier acto que implique cambio de titularidad de derechos, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros, traerá como consecuencia la revocación de la Autorización.

**Artículo 71.-** La Dirección será la encargada de verificar el estricto cumplimiento de los puntos del Acuerdo de Autorización, facultándose para:

I.- Modificar los proyectos aprobados cuando así lo requiera la construcción y buen funcionamiento de la infraestructura urbana, el establecimiento de equipamiento urbano o por alguna otra causa de utilidad pública, de conformidad con el Urbanizador, siempre y cuando no se hayan iniciado las obras de construcción.

II.- Proveer, en la esfera administrativa, todo lo conducente para la interpretación y aplicación correcta del Acuerdo.

III.- Suspender sus efectos cuando no se cumpla cualquiera de sus puntos.

IV.- Prorrogar el plazo señalado para terminar las obras de urbanización, cuando así se justifique por causas de fuerza mayor.

V.- Aprobar o negar la transferencia de la titularidad de los derechos, obligaciones y



responsabilidades señaladas en el Acuerdo.

VI.- Aprobar o negar la modificación de medidas y uso de lotes.

VII.- Determinar el monto y forma de la garantía de construcción de las obras de infraestructura y los servicios urbanos, que deberá otorgar el Urbanizador, en caso de optar por el inicio de venta de lotes previo a la terminación de las obras de urbanización autorizadas mediante el Acuerdo de Autorización.

**Artículo 72.-** Para la transmisión de propiedad, posesión, usufructo o aprovechamiento de los lotes de terreno resultantes del fraccionamiento, el Urbanizador o Promotor Inmobiliario deberá cumplir previamente con los requisitos que establece el Artículo 177 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y obtener de la Dirección la constancia de que el Urbanizador o Promotor Inmobiliario ha cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento para la acción de urbanización tipo fraccionamiento, debiendo sujetar las escrituras correspondientes a las siguientes condiciones:

I.- Citar el Acuerdo de Autorización y su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

II.- Señalar claramente la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos con los que estarán dotados los inmuebles que sean materia del contrato o del convenio, de conformidad con el Acuerdo.

III.- Señalar claramente que los adquirentes de los inmuebles, contraen la obligación de cooperar en el costo de las obras que se realicen en beneficio directo o indirecto del fraccionamiento que no se señalen como obligatorias del Urbanizador o Promotor Inmobiliario, debiendo hacer los pagos en la forma y plazos que determine el organismo encargado de realizarlas.

IV.- Incluir las cláusulas restrictivas necesarias para que no se varíen las dimensiones de los lotes, ni el uso para el que hayan sido aprobados, sin la autorización previa de la Dirección, a menos que la variación sea producto de la compatibilidad del uso de



suelo, así como para que se respeten las servidumbres frontales o laterales establecidas.

**Artículo 73.-** En el caso de Fraccionamientos Turísticos, el Acuerdo de Autorización indicará que el Urbanizador como propietario inicial deberá protocolizar reglamento interno que asegure la operación interna de los servicios y áreas comunes; puntualizando que en las sucesivas ventas de lotes del fraccionamiento, los propietarios deberán sujetarse a la obligatoriedad de respetar al reglamento interno del mismo.

#### **SECCIÓN CUARTA** **De las áreas de Donación**

**Artículo 74.-** El Urbanizador deberá incluir en su zonificación áreas destinadas a los usos y en los porcentajes siguientes:

I.- Áreas verdes urbanas: nueve por ciento de la superficie vendible del proyecto;

II.- Equipamiento escolar: tres por ciento de la superficie vendible del proyecto; y,

III.- Equipamiento urbano: cuatro por ciento de la superficie vendible del proyecto

Las mencionadas áreas de destino indicadas en las fracciones I y III deberán ser transmitidas de forma gratuita a favor del Municipio y en el caso del área prevista en la fracción II su transmisión será a favor del Ejecutivo Estatal.

Quedan exceptuados de la previsión de un área de equipamiento escolar aquellos fraccionamientos cuyo uso predominante no sea habitacional, debiendo incluirse dos por ciento adicional para las áreas de equipamiento urbano.

**Artículo 75.-** Las superficies donables a favor del Municipio de Ensenada, Baja California, no podrán ser inferiores a los porcentajes que el presente reglamento señala; asimismo dichas áreas deberán ser las que el Municipio señale.



Para los efectos del caculo de las superficies de donación, se entiende por superficie vendible la que resulte de deducir de la superficie total del terreno por fraccionar, las destinadas a vías públicas, áreas verdes urbanas, equipamiento escolar y equipamiento urbano.

**Artículo 76.-** El Urbanizador deberá otorgar y ratificar en contrato de donación gratuita al Municipio de Ensenada o al Gobierno del Estado de Baja California, según corresponda, los predios indicados en el presente Capítulo, libres de gravamen y responsabilidad en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

En lo que el urbanizador otorga y ratifica el contrato de donación gratuito al Municipio de Ensenada o al Gobierno del Estado de Baja California, al inscribirse el Acuerdo de autorización y las memorias descriptivas el Registro Público de la Propiedad y Comercio se realizara una inscripción preventiva de los lotes de donación para evitar que sean gravados o enajenados en lo que se escritura a favor del Municipio de Ensenada y/o el Gobierno del Estado de Baja California.

**Artículo 77.-** Se considera como título de propiedad de las áreas destinadas para equipamiento, al Acuerdo de Autorización de la acción de urbanización publicado e inscrito en los términos del Reglamento. Una vez transferida la propiedad de dichas áreas, se regirán como bienes inmuebles del dominio público para todos los efectos legales.

**Artículo 78.-** Los predios que se destinen a la construcción de escuelas deberán tener las características mínimas que señale la normatividad estatal en la materia y/o las Normas Técnicas que apliquen en el presente Reglamento.

**Artículo 79.-** Los predios que se destinen a donación del Municipio de Ensenada deberán tener las características mínimas siguientes:

I.- Contar con servicios públicos de agua potable y alcantarillado sanitario y energía eléctrica como mínimo, alumbrado público y vigilancia policiaca;



II.- Contar con acceso permanente en cualquier época del año, calle pavimentada, revestida, puente peatonal, seguridad;

III.- Contar con acceso libre por calles de poco tránsito y baja velocidad;

IV.- Tener forma regular, preferentemente ortogonal, con proporción entre la dimensión longitudinal y transversal de 1:1 a 1:2;

V.- Tener una pendiente preferentemente del dos (2%) al cuatro (4%) por ciento, máximo de quince por ciento (15%) perfil natural;

VI.- Buenas condiciones del suelo con fines estructurales, resistencia mínima a la compresión de 5 Toneladas/metro cuadrado; no se aceptarán terrenos producto de rellenos;

VII.- El predio no deberá formar parte de áreas que hayan sido naturalmente riesgosas, como lechos de arroyo y ríos, así como de aquellas cuyo suelo haya sido contaminado y alterado con sustancias peligrosas, desechos radioactivos, tóxicos, inflamables, explosivos y corrosivos;

VIII.- Se deberá consultar que los predios aledaños al terreno, no hayan sido o vayan a ser autorizados para la realización de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrio ecológico o tener impacto negativo en el medio ambiente, sin el previo estudio de riesgo de la obra, de sus modificaciones o de las actividades previstas, éste deberá presentar las medidas técnicas preventivas y correctivas para mitigar los efectos adversos al equilibrio ecológico durante su ejecución, operación normal y en caso de accidente; tal es el caso de: obras hidráulicas, vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, carbo ductos, industria química, petroquímica, siderúrgica, instalaciones de tratamiento, confinamiento o eliminación de residuos peligrosos y residuos radiactivos;

IX.- La unidad normativa correspondiente, deberá señalar el lugar en donde se alojarán todas las instalaciones aéreas o subterráneas para servicios públicos. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado,



semáforos, energía eléctrica y cualquier otra, que sea necesaria, deberán localizarse a lo largo de banquetas o camellones, en caso contrario y que interfieran con el predio de la construcción y por razones de seguridad se podrá ordenar su cambio de lugar o supresión;

X.- No se aceptará ningún predio por el que pasen instalaciones aéreas, superficiales o subterráneas, en forma permanente o provisional, tales como: eléctricas de alta tensión, gasoductos, oleoductos y en general cualquier instalación que represente algún riesgo para sus ocupantes o población circundante según sea el caso;

XI.- Cuando no se cumpla con estas normas, la superficie de donación deberá ser rechazada y/o negociar su cambio o permuta con otras áreas de donación;

XII.- Cuando los predios de donación aún no hayan sido recibidos mediante acta por la Oficialía Mayor Municipal a fin de llevar a cabo el Acuerdo de Incorporación respectivo, el Urbanizador deberá mantenerlos en buenas condiciones de aspecto e higiene, así como evitar que se conviertan en lugar de molestias o peligro para los vecinos o transeúntes. Los terrenos deberán estar drenados adecuadamente, no se permitirá el depósito de escombros o basuras;

XIII.- La Dirección podrá requerir al Urbanizador, la ejecución de trabajos de mantenimiento, conservación o reparación que considere necesarios, previo a su aceptación.

**Artículo 80.-** Cuando se justifique, o no sea posible realizar la donación física de los predios, se realizará avalúo por la Comisión Estatal de Avalúos y el importe resultante será ingresado por el Urbanizador o Promotor Inmobiliario al Ayuntamiento para fines de adquisición de áreas de equipamiento o reserva territorial solamente.

## **SECCIÓN QUINTA**

### **De la Urbanización de Fraccionamientos**

**Artículo 81.-** El Urbanizador o Promotor Inmobiliario está obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización conforme al proyecto ejecutivo aprobado.





Además, debe contribuir a la construcción de centros escolares conforme a las disposiciones de la Ley de Ingresos del Estado y transferir gratuitamente el derecho de propiedad de ésta área y en general de las áreas destinadas para equipamiento a las autoridades correspondientes, de acuerdo a lo especificado en el presente Reglamento.

**Artículo 82.-** Para la ejecución de las acciones de urbanización tipo fraccionamiento se requiere que el Responsable Perito de obra y el Responsable Perito Supervisor se encuentren registrados en la Dirección. Una vez que se cuente con el Acuerdo de Autorización correspondiente, el Urbanizador acreditará a los Responsables Peritos y Corresponsables en su caso para la ejecución de las obras de urbanización, debidamente registrados en la Dirección para las especialidades que se requieran de acuerdo al tipo y magnitud de la acción de urbanización.

**Artículo 83.-** Cuando por motivos justificados el Urbanizador no pueda iniciar o terminar las obras de urbanización en los plazos señalados en el Acuerdo de Autorización, se le podrán conceder prórrogas y ajustarse a nuevos programas de obra.

Para el caso de requerir prórroga para terminación el Urbanizador deberá solicitarla con anticipación al cumplimiento del plazo señalado en el Acuerdo.

La falta de cumplimiento a lo señalado en el presente artículo será motivo de suspensión de los efectos del Acuerdo de Autorización.

## **SECCIÓN SEXTA**

### **De la enajenación de Bienes Resultantes del Fraccionamiento**

**Artículo 84.-** Para la transmisión de la propiedad, posesión, usufructo o aprovechamiento de lotes resultantes de las acciones de urbanización realizadas como fraccionamiento, el urbanizador deberá cumplir previamente con los siguientes requisitos:



- I.- Que se cuente con las actas o constancias aprobatorias de terminación de las obras de urbanización expedidas por los organismos competentes, así como la constancia de terminación de la acción de urbanización expedida por la Dirección;
- II.- Que se hayan cumplido los requisitos de incorporación o reincorporación urbana y en el caso de fraccionamientos por objetivo social progresivos, que la autoridad competente haya aprobado las obras mínimas conforme lo establece el Reglamento correspondiente; y,
- III.- Que se haya cumplido con el requisito de transferir gratuitamente la propiedad de las áreas destinadas para equipamiento a las autoridades competentes.

**Artículo 85.-** Cuando las obras de urbanización estén en proceso de construcción, el Urbanizador podrá enajenar al público los bienes inmuebles resultantes del fraccionamiento, constituyendo una garantía por el monto total de la obra faltante especificada en la autorización correspondiente y cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- Que se cuente con la publicación hecha por el Ejecutivo del Estado del Acuerdo de autorización de la acción de urbanización;
- II.- Que se hayan pagado o garantizado las obligaciones que establezcan a su cargo las leyes hacendarias; y,
- III.- Que los textos de cualquier tipo de publicidad comercial para venta que promueva el urbanizador, estén autorizados por la autoridad competente donde se lleve a cabo la acción de urbanización.

## **CAPÍTULO II**

### **De la subdivisión de predios**

**Artículo 86.-** La subdivisión de predios está prevista para lotes con frente a vías públicas, por lo cual se permitirá la subdivisión de predios siempre y cuando cumpla con las condiciones de densidad y uso de suelo previstos en el Programa de



Desarrollo Urbano del Centro de Población o en las declaratorias de usos, destinos y reservas correspondientes.

**Artículo 87.-** Los predios rústicos no susceptibles a acción de urbanización podrán subdividirse, siempre y cuando se cuente con las condicionantes siguientes:

I.- Que el predio cuente con deslinde certificado por la Dirección, con una antigüedad máxima de un año.

II.- Que por el predio cruce o colinde con una vía pública y que las fracciones proyectadas tengan frente hacia esta vía pública.

III.- Que la vía pública que comunique el predio a subdividir, presenten disponibilidad de ser utilizada todo el año.

**Artículo 88.-** Para fines de subdivisión de predios rústicos no susceptibles a acción de urbanización, las vías públicas que se señalen como tal, generan para el proyecto un ancho mínimo de 15 metros, medidos 7.50 metros a cada lado del eje de la servidumbre y se determinará el trazo con el mínimo número de puntos de inflexión.

**Artículo 89.-** Las disposiciones relativas a dimensiones de frentes mínimos hacia la vialidad y superficies mínimas de terrenos resultantes, no se exigirán en subdivisiones que tengan por objeto que dichos terrenos resultantes, se fusionen con los que sean colindantes.

### **CAPÍTULO III**

#### **Para la partición y fusión de terrenos**

**Artículo 90.-** El proyecto de subdivisión, relotificación o fusión de predio se ingresará a la Dirección para la revisión correspondiente, suscrito con la responsiva de profesionalista con registro vigente ante la Dirección como Responsable Perito de Proyecto para el Fraccionamiento de Predios y/o Topógrafo.



**Artículo 91.-** Una vez revisado por la Dirección que el proyecto cumple con lo establecido en la Ley, el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias, se solicitará al Responsable Perito ingrese cuatro juegos originales del mismo con firmas autógrafas del Urbanizador o Promotor Inmobiliario y del propio Perito. La Dirección sellará y firmará a manera de autorización los documentos, dejando un juego para la Dirección y entregando dos juegos al Urbanizador o Promotor Inmobiliario o Perito.

**Artículo 92.-** El ingreso, la revisión y/o autorización en su caso del proyecto requiere el pago de derechos por parte del Urbanizador de acuerdo a lo indicado en la Ley de Ingresos.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **Para las obras de urbanización**

**Artículo 93.-** El proyecto de movimiento de tierras se ingresará a la Dirección para la revisión correspondiente.

**Artículo 94.-** El proyecto de obra de protección se ingresará a la Dirección para la revisión correspondiente.

**Artículo 95.-** El proyecto de sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario se ingresará a la Dirección para la revisión correspondiente.

**Artículo 96.-** Los proyectos de sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario requieren ser revisados y autorizados previamente por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada.

**Artículo 97.-** El proyecto de sistemas de alcantarillado pluvial se ingresará a la Dirección para la revisión correspondiente.

**Artículo 98.-** El proyecto de sistemas eléctricos y/o de alumbrado se ingresará a la Dirección para la revisión correspondiente.



**Artículo 99.-** Los proyectos de sistemas eléctricos requieren ser revisados y autorizados previamente por la Comisión Federal de Electricidad.

**Artículo 100.-** El proyecto de sistemas de telefonía se ingresará a la Dirección para la revisión correspondiente.

**Artículo 101.-** Los proyectos de sistemas de telefonía requieren ser revisados y autorizados previamente por la empresa telefónica que prestara el servicio.

**Artículo 102.-** El proyecto de equipamiento urbano se ingresará a la Dirección para la revisión correspondiente.

**Artículo 103.-** El proyecto de paisaje urbano se ingresará a la Dirección para la revisión correspondiente.

**Artículo 104.-** En el caso de proyectos especiales se ingresará a la Dirección para la revisión correspondiente, suscrito con la responsiva de profesionista con registro vigente ante la Dirección como Perito en la especialidad que corresponda.

**Artículo 105.-** Una vez revisado por la Dirección que el proyecto cumple con lo establecido en la Ley,

el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias, se solicitará al Responsable Perito ingrese tres copias del mismo con firmas autógrafas del Urbanizador o Promotor Inmobiliario y del propio Perito. La Dirección sellará y firmará a manera de autorización los documentos, dejando un juego para archivo y entregando dos juegos al Urbanizador o Promotor Inmobiliario o Perito, junto con la Licencia de Construcción correspondiente.

**Artículo 106.-** La revisión y/o autorización en su caso del proyecto requiere el pago de derechos por parte del Urbanizador o Promotor Inmobiliario de acuerdo a lo indicado en la Ley de Ingresos.



## **CAPÍTULO V**

### **Para las vialidades**

**Artículo 107.-** El proyecto de vialidad se ingresará a la Dirección para la revisión correspondiente.

**Artículo 108.-** Los proyectos de vialidades propuestas a realizar en derecho de vía de carácter federal o estatal requieren ser revisados y autorizados previamente por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial del Estado, respectivamente, los mismos serán remitidos a la Dirección de Infraestructura del Municipio de Ensenada, Baja California.

**Artículo 109.-** Una vez revisado por la Dirección que el proyecto cumple con lo establecido en la Ley, el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias, se solicitará al Responsable Perito ingrese tres copias del mismo con firmas autógrafas del Urbanizador o Promotor Inmobiliario y del propio Perito. La Dirección sellará y firmará a manera de autorización los documentos, dejando un juego para archivo y entregando dos juegos al Urbanizador o Promotor Inmobiliario o Perito, junto con la Licencia de Construcción correspondiente.

**Artículo 110.-** La revisión y/o autorización en su caso del proyecto requiere el pago de derechos por parte del Urbanizador de acuerdo a lo indicado en la Ley de Ingresos.

## **CAPÍTULO VII**

### **De la Modificación de la Naturaleza o Topografía de un Predio**

#### **SECCIÓN I**

#### **Disposiciones Generales**

**Artículo 111.-** La acción de urbanización consistente en la modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o



modificación de su uso, en términos del artículo 147 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, deberá autorizarse para la adecuación del suelo rústico o previamente urbanizado con el fin de alojar actividades de habitación, industria, comercio, de producción de bienes y servicios; así como obras de infraestructura inherentes a las mismas, siempre que el desarrollo que pretenda realizarse en el predio objeto de dicha acción, reúna las siguientes condiciones:

I.- Se trate de un predio rústico o urbano no incorporado, con superficie igual o mayor a una hectárea con potencial de desarrollo inmediato, o de reserva territorial apta para desarrollo a corto plazo;

II.- Que por su naturaleza, vocación, impacto e importancia en el crecimiento económico, ubicación y tipo de inversión requerida para su utilización, intensificación o modificación de uso, la acción de urbanización identificada como Fraccionamiento, sea limitativa para los alcances del desarrollo a detonar.

III.- Que solo se autorice la ejecución de las obras relativas a urbanización; integración; accesos; los servicios de: agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, electrificación, alumbrado público y todas aquellas necesarias para el correcto funcionamiento del proyecto; sin requerirse la autorización de ninguna construcción o edificación en áreas y superficies resultantes, las cuales serían propias del futuro Plan Maestro que le correspondiere al desarrollo proyectado.

IV.- Que el sembrado propuesto no contemple la necesidad de vías públicas ni la creación de una lotificación consistente en manzanas con lotes; autorizándose únicamente la definición y delimitación de áreas o superficies de terreno en las que han de ser edificadas las construcciones del proyecto y el uso propuesto de cada una de ellas según un Plan Maestro; así como todas aquellas áreas comunes, verdes, de acceso, de circulación vial, mixtas o peatonales, callejones de servicio, andadores, áreas de servicio, de maniobras y estacionamientos.

**Artículo 112.-** La autorización de la acción de urbanización a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a las siguientes condiciones especiales:



I.- El propietario o desarrollador solicitará la factibilidad del Plan Maestro, cumpliendo con los requisitos previstos en el presente Reglamento. Al otorgar la factibilidad del Plan Maestro, la Dirección deberá a su vez, expedir la factibilidad prevista en el Reglamento del Régimen de Condominios para el Municipio de Ensenada.

II.- Una vez obtenida la factibilidad señalada en la fracción inmediata anterior, el propietario o desarrollador deberá solicitar la autorización del Plan Maestro; cumpliendo los requisitos previstos en el presente Reglamento

El Acuerdo de Autorización del Plan Maestro, deberá contener la declaratoria, en el sentido de ser realizable el proyecto general por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las disposiciones en materia de desarrollo urbano, edificaciones, planeación urbana y de prestación de servicios públicos; así como los programas que de ellas se deriven, señalada la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California y en el Reglamento del Régimen de Condominios para el Municipio de Ensenada.

III.- Una vez expedido el Acuerdo de Autorización del Plan Maestro, el propietario o desarrollador deberá comparecer ante Notario Público a formalizar por declaración unilateral de la voluntad la constitución del régimen en propiedad en condominio; misma que se deberá inscribir junto con la memoria descriptiva en oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

IV.- El urbanizador o promotor inmobiliario estará obligado a realizar las obras de urbanización necesarias para proveer al predio con:

- 1.- Los accesos idóneos hacia la vialidad, integrando estos mediante las obras e instalaciones que se determinen en la autorización, a la estructura vial de la población o área de la que se trate.
- 2.- Los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, sistema contra incendio, instalaciones para electrificación y alumbrado público.





Las características de estas obras de urbanización, serán las que se determinen en las normas técnicas respectivas y en el presente Reglamento.

V.- El urbanizador o promotor inmobiliario, deberá incluir en su zonificación áreas destinadas a los usos y en los porcentajes siguientes:

- 1.- Áreas verdes: Nueve por ciento de la superficie vendible del proyecto;
- 2.- Equipamiento escolar: tres por ciento de la superficie vendible del proyecto;
- y,
- 3.- Equipamiento urbano: cuatro por ciento de la superficie vendible del proyecto

Las mencionadas áreas de destino indicadas en los puntos 1 y 3 deberán ser transmitidas de forma gratuita a favor del Municipio y en el caso del área prevista en el punto 2 su transmisión será a favor del Ejecutivo Estatal.

Quedan exceptuados de la previsión de un área de equipamiento escolar aquellos proyectos cuyo uso predominante no sea el habitacional; en consecuencia, deberá incluirse un dos por ciento adicional para las áreas de equipamiento urbano municipal.

**Artículo 113.-** Una vez emitido el acuerdo de autorización de la acción de urbanización a que se refiere este capítulo, el urbanizador o promotor inmobiliario contará con el plazo de dos años para llevar a cabo las obras de urbanización que se determinen en la misma autorización.

Si transcurrido dicho plazo las obras están todavía en proceso, deberá solicitarse una prórroga. Para concederla, la Dirección exigirá al urbanizador o promotor inmobiliario, una fianza que garantice el costo de las obras pendientes.

## **SECCIÓN II**

### **Desarrollos Turísticos Especiales**

**Artículo 114.-** Según las características establecidas en el artículo 120 del presente Reglamento, dentro de la acción de urbanización descrita como la modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso”, se encuentran Los Desarrollos **Turísticos Especiales**, que



son proyectos turísticos que se regularán y autorizarán de manera especial conforme a lo dispuesto en la presente sección. Los **Turísticos Especiales** son proyectos turísticos que contribuyen e impactan el desarrollo económico de la región, mediante el diseño específico de productos y servicios turísticos, habitacionales, comerciales y de recreación, bajo un régimen de sustentabilidad y protección al medio ambiente, respetando la identidad cultural de la región, mediante la creación de áreas o lotes condominales de uso habitacional unifamiliar, multifamiliar, comercial, turístico, uso mixto, hotel y de servicios entre otros; andadores y circulaciones ya sean vehiculares, peatonales o mixtas, con un área suficiente de estacionamiento cuyo fin es la oferta residencial turística.

Se consideran Desarrollos Turísticos Especiales los Desarrollos Recíprocos que tendrán como principal elemento de atracción turística residencial, su concepto de diseño urbano y arquitectónico, con la característica de recrear un concepto temático que incluya estética, conservación, entorno cálido, historia, arquitectura, materiales de construcción de origen natural, todo ello sin menoscabo de los servicios y funcionalidad actual e innovadora.

**Artículo 115.-** Los Desarrollos Recíprocos de acuerdo a sus características de estructura y uso, podrán ser:

I.- Por el tipo de proyecto:

1.- Desarrollos Recíprocos en Condominio, cuando el proyecto consista en un solo condominio, ya sea de forma vertical, horizontal o mixta, con unidades de propiedad exclusiva y áreas y bienes de uso común para todos los condominios que integran el condominio para su uso y disfrute.

2.- Desarrollos Recíprocos en Condominio Maestro, cuando el proyecto contemple la agrupación de dos o más condominios, ya sean horizontales, verticales o mixtos, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas y bienes de uso común para todos los condominios que integran el condominio maestro, como pueden ser áreas de acceso, circulaciones viales, mixtas o peatonales, andadores, construcciones e instalaciones, entre otras de la misma naturaleza que serán administradas, conservadas y mantenidas por todos los condominios



independientes integrados al condominio maestro.

II.- Por su estructura:

- 1.- Desarrollos Recíprocos en Condominio Vertical, que son aquellos que se constituyen en un bien inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;
- 2.- Desarrollos Recíprocos en Condominio Horizontal, que son aquellos que se constituyen en bienes inmuebles con áreas o construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común;
- 3.- Desarrollos Recíprocos en Condominio Mixto, que son aquellos que se constituyen por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como edificios, cuerpos, torres, secciones o zonas.

III.- Por su uso:

- 1.- Habitacional: Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;
- 2.- Comercial o de Servicios: Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;  
y
- 3.- Mixtos: Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

Una misma edificación condominal podrá albergar usos mixtos, es decir, habitacional y comercial o de servicios.

IV.- Por la materia u objeto:

- 1.- Constructivos o de Edificación, entendidos estos como aquellos Desarrollos



Turísticos de Destino de forma vertical, horizontal o mixta en un bien inmueble, que contemplen dentro desde su constitución edificaciones para uso turístico, habitacional, comercial, de servicios o mixtos.

2.- Áreas o Lotes Condominales, destinados para futuras edificaciones verticales, horizontales o mixtas, con uso de suelo turístico, habitacional, comercial, de servicios o mixtos.

**Artículo 116.-** Los Desarrollos Recíprocos solo se autorizarán cuando se cumplan las siguientes condiciones:

I.- Que los usos del suelo propuestos no sean diferentes a los previstos en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables, las declaratorias respectivas y las Directrices Generales de Desarrollo Urbano;

II.- Que no se afecten las zonas arboladas, de preservación ecológica, paisajística, o que por sus características topográficas, hidrológicas o geológicas, sean riesgosas para su ejecución o cuando la autoridad competente autorice el rescate de plantas a través de la reforestación o su trasplante en el predio y/o áreas verdes del mismo;

III.- Que las modificaciones topográficas no alteren las condiciones naturales de escurrimiento y características propias de la naturaleza del suelo de tal manera que afecten negativamente a la zona de influencia;

IV.- Que no se afecten las zonas arqueológicas, monumentales, históricas o cualquier elemento que integre el patrimonio cultural;

V.- Que se respeten las especificaciones de dimensionamiento, equipamiento y obras de urbanización mínimas marcadas en el presente Reglamento;

VI.- Que se respeten las densidades de población y construcción propuestas en los Programas de Desarrollo Urbano, las declaratorias respectivas y las Directrices Generales de Desarrollo Urbano;

VII.- Que se respete el ambiente, el equilibrio y la armonía de la zona y que la



demanda de servicios se pueda satisfacer con las redes existentes o mediante la realización de las obras necesarias para dotar de equipamiento y servicio al proyecto.

**Artículo 117.-** La autorización de los Desarrollos Recíprocos, se sujetarán a las siguientes condiciones especiales:

I.- Los Desarrollos Recíprocos contarán con un diseño urbano integral, sostenible y de paisaje apegado al entorno y vegetación local con plazas, zócalos, plazoletas, atrios y áreas ajardinadas para el encuentro de las personas y su esparcimiento, siempre en distancias caminables, con accesibilidad para todas las edades, personas con algún tipo de discapacidad o problema de movilidad.

Para cuidar el diseño urbano y limpieza visual del entorno arquitectónico de los Desarrollos Recíprocos, las instalaciones de electrificación y telefonía deberán ser de tipo subterráneo, y el alumbrado público deberá iluminar de manera que no se provoque contaminación lumínica y permita la contemplación nocturna de las estrellas de la bóveda celeste, a través de iluminación indirecta, lámparas, faroles, mini postes, iluminación tipo antorcha o cualquier tipo de iluminación que permita la visibilidad y seguridad del entorno para los residentes y visitantes en los andadores peatonales, áreas de circulaciones viales, comercios, viviendas, así como en todos en los equipamientos que se incluyan en el desarrollo de acuerdo a la normativa relativa a la contaminación lumínica establecida en el Estado.

II.- Los Desarrollos Recíprocos deberán considerar una estructura y diseño urbano que les permita contar con todos los servicios e infraestructura tales como agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, electrificación, telefonía, señalamiento, identificación y alumbrado de áreas de circulaciones viales y andadores peatonales, hidrantes contra incendio y los que requiera el proyecto para su correcto funcionamiento.

III.- Los Desarrollos Recíprocos deberán contar con todos los sistemas de seguridad para coadyuvar a la sana convivencia e integración, esto implica el contar con sistemas de detección de humo en sus edificaciones, sistema de monitoreo con



cámaras de video vigilancia, equipos de mangueras contra incendios, salidas de emergencia en los lugares en donde haya concentraciones mayores de personas, lámparas de emergencia en ubicaciones estratégicas para caso de falla del suministro de energía eléctrica y todo aquello que permita una evacuación ordenada de los espacios y garantice la salvaguardia de la vida e integridad de todos los que se encuentren en el sitio; dando cumplimiento a las normatividad vigente en materia de protección civil y bomberos.

IV.- Los Desarrollos Recíprocos deberán contar con todas sus áreas de circulaciones y andadores peatonales diseñados para el tránsito libre y seguro de personas de forma peatonal, vehicular o mixto y según la tipología de diseño, el desarrollador podrá determinar que el desarrollo no contará con banquetas ni guarniciones, haciendo una recreación lo más apegada al tema que le de origen a su concepto urbano y de diseño.

V.- Las secciones y dimensionamientos de las áreas de circulaciones viales, serán en base a la funcionalidad y requerimientos de las instalaciones que han de alojar y hacer factible su construcción y mantenimiento; debiendo prever que los materiales utilizados para el área de rodamiento, cuenten con la calidad y características que permita que los vehículos circulen de forma segura y confortable, así como que capten los escurrimientos de agua.

Los andadores peatonales, se diseñarán con accesibilidad para todas las edades, personas con algún tipo de discapacidad o problema de movilidad.

VI.- Todas las áreas o lotes condominales tendrán al menos un acceso de circulación vial para vehículos de tipo particular, así como para los servicios internos y medición de servicios públicos, con una sección de rodamiento de 3.50 m por sentido.

VII.- Los Desarrollos Recíprocos contarán con horarios restringidos para el tránsito vehicular de camiones de carga y suministro para las viviendas y comercios que integran el desarrollo, para el mantenimiento y limpieza, privilegiando la seguridad de los transeúntes, visitantes y residentes.



VIII.- Los Desarrollos Recíprocos contarán con un espacio o zonas especialmente diseñadas para estacionamiento de los vehículos de residentes, visitantes, grupos de turistas, comerciantes, trabajadores y colaboradores de los Desarrollos Recíprocos, ubicado en el desarrollo o en un área adyacente al mismo, para que se ingrese al mismo de manera peatonal.

La localización de los espacios o zonas de estacionamiento deberá cuidar de la imagen urbana, por lo que su diseño deberá ser compatible con el contexto urbano circundante, además de mantener un criterio homogéneo en cuanto a la ubicación de anuncios publicitarios. En la construcción de estacionamientos se propiciará la utilización de materiales permeables y la colocación de barreras arboladas que permitan que estos espacios se integren en forma agradable y lo más armoniosamente posible con el entorno.

IX.- En los Desarrollos Recíprocos, el desarrollador tendrá libertad en el diseño, estilo, geometría y materiales para la nomenclatura de las áreas de circulaciones viales y los andadores peatonales; siempre y cuando el estilo y tamaño de la tipografía permitan su lectura e identificación. Siendo solo el señalamiento de salidas de emergencia, puntos de encuentro, rutas de evacuación, ubicación de instalaciones con algún nivel de riesgo como transformadores, instalaciones de gas, generadores eléctricos de emergencia y otros similares que conservarán sus dimensiones y diseño bajo las normas mexicanas en cuanto a tipografía y color.

X.- Los Desarrollos Recíprocos podrán contar con instalaciones especiales y demás relacionados con la actividad turística y su desempeño al mejor nivel; dando cumplimiento con los estudios correspondientes y reglamentos, normas oficiales, planes y programas que correspondan para tales fines.

XI.- El Reglamento del Condominio de los Desarrollos Turísticos de Destino, además de cumplir con los requisitos en materia de condominios, deberá prever:

- 1.- Que los Desarrollos Recíprocos deberán contar con un reglamento interno de diseño arquitectónico, estética y construcción dentro del desarrollo que regule al detalle la utilización de los materiales de acabados en fachadas, pisos, y todos los elementos que conforman el conjunto de todas las tipologías de construcción.



2.- Que los Desarrollos Recíprocos deberán contar con un reglamento interno de convivencia, de conservación, vigilancia, orden, higiene, discreción y armonía, no pudiendo efectuar actos o incurrir en acciones que perturben la tranquilidad y patrimonio que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y bienestar en el desarrollo, dicho reglamento tendrá como objetivo promover la convivencia, la generación e integración de la comunidad, la actividad turística y aumentar la plusvalía de la propiedad de quienes lo habiten a mediano y largo plazo, así como de quienes lo visiten con fines turísticos y recreativos.

XII.-Las autoridades municipales deberán adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de Desarrollos Recíprocos.

**Artículo 118.-** No obstante de que los Desarrollos Recíprocos en Condominio Maestro no son un fraccionamiento por no contar con vías públicas, manzanas con lotes resultantes, deberán incluir en su zonificación áreas destinadas a los usos y en los porcentajes siguientes:

I.- Áreas verdes Urbanas: Nueve por ciento de la superficie vendible del proyecto;

II.- Equipamiento escolar: tres por ciento de la superficie vendible del proyecto; y,

III.- Equipamiento urbano: cuatro por ciento de la superficie vendible del proyecto  
Las áreas para equipamiento escolar y equipamiento urbano deberán ser transmitidas de forma gratuita a favor del Ejecutivo Estatal y el Municipio respectivamente.

Las superficies destinadas a áreas verdes privilegiarán la conservación de la vegetación existente así como de la topografía natural, procurando los mínimos cambios en la estructura y naturaleza del suelo, y de esta forma coadyuvar a la conservación de la biodiversidad, paisaje y vegetación natural del área siendo factor de cuidado importante el aprovechamiento y reuso del agua en los sistemas de riego; para dar cumplimiento a los lineamientos de aprovechamiento y aplicación del paisaje indicados en la normatividad deberá prevalecer vegetación nativa y del lugar tales como árboles, cubrepisos, suculentas entre otros y todo aquello que





contribuya al desarrollo de la comunidad, su sano esparcimiento y un entorno urbano sustentable.

Las superficies destinadas a áreas verdes no serán donadas al Municipio y serán áreas comunes, áreas verdes y arborización del condominio maestro o de los condominios independientes, sin que estos puedan comercializarlas. Los condóminos se harán cargo de su cuidado y mantenimiento, por conducto del administrador del condominio maestro o del condominio independiente, en términos de lo dispuesto en su Reglamento.

Para los efectos del cálculo de las superficies de donación, se entiende por superficie vendible la que resulte de deducir de la superficie total del condominio maestro, las destinadas a áreas verdes y arborización, las áreas de acceso, circulaciones viales, mixtas o peatonales, andadores, áreas de servicio y las superficies de donación.

Los Desarrollos Recíprocos en Condominio Maestro, cumplirán su obligación de donar sobre todo el proyecto y los condominios independientes que se desarrollen en las áreas o lotes condominales de estos, no tendrán la obligación de donar superficie de terreno alguna.

El propietario o desarrollador de los Desarrollos Recíprocos, podrá donar anticipadamente bienes inmuebles y se documentarán como donaciones anticipadas, a cuenta de las donaciones que tengan que entregar por concepto de donaciones de futuros proyectos. Las donaciones anticipadas se podrán realizar sin existir el proyecto de la acción urbanística que el propietario o desarrollador eventualmente realizará en el futuro, en el entendido de que el proyecto futuro no tendrá la obligación de donar superficie de terreno alguna, sí la superficie de terreno objeto de la donación anticipada es igual o mayor que la que tendría que donar el proyecto; en el supuesto de que la superficie de terreno objeto de la donación anticipada sea mayor a la requerida por el proyecto, la diferencia se aplicará en otros proyectos y en caso de que de que la superficie de terreno objeto de la donación anticipada sea menor a la requerida por el proyecto, el propietario o desarrollador podrá cubrir la diferencia con alguna de las opciones previstas en el



presente artículo. Las donaciones anticipadas serán siempre opcionales para los propietarios y bajo ninguna circunstancia los gobiernos podrán forzarles a realizarlas.

Podrá determinarse por las autoridades Estatal o Municipal en materia urbana y a propuesta del urbanizador o promotor inmobiliario, que las áreas de donación destinadas al equipamiento urbano a cargo del estado o municipio, se ubiquen en uno o varios predios, diversos al que será objeto del Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro que hubiere generado la obligación de hacer dicha transmisión. En este caso, los predios que se propongan deberán tener valor igual o superior al que vaya a tener la superficie cuya propiedad correspondería transmitir, una vez concluida ésta, según dictámenes de la Comisión de Valuación que corresponda.

El propietario o desarrollador también podrá proponer a la autoridad estatal o municipal en materia urbana, la entrega de área para equipamiento, con una superficie menor a la que corresponda, ya sea en el predio que vaya a ser objeto de esta u otro diverso, si realiza sobre el mismo una edificación o equipamiento específico que requiera la zona. La autoridad consultada podrá aceptar la propuesta de menor superficie, pero aunada a edificación o infraestructura siempre y cuando cuente con los siguientes elementos:

- 1.- Un dictamen técnico en el que se determine la necesidad del equipamiento específico para la zona, emitido por la misma autoridad que deba dar respuesta al planteamiento o por la dependencia o entidad del gobierno que tenga injerencia en la administración de dicha obra o equipamiento, y aprobado por la autoridad; y
- 2.- Que el valor del predio cuya propiedad se vaya a transmitir, incluyendo la edificación o infraestructura a construir por el urbanizador, sea igual o superior al que tuviere el área de donación para equipamiento una vez concluida ésta, según dictámenes de la Comisión de Valuación correspondiente.

El propietario o desarrollador asimismo podrá proponer a la autoridad estatal o



municipal en materia urbana, no donarle área para equipamiento, sino ejecutar una obra de infraestructura urbana, a la que no esté o vaya a estar obligado por la autorización del Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro. La autoridad consultada podrá aceptar dicha obra o infraestructura urbana en lugar del área de equipamiento si se dan las siguientes condiciones:

- 1.- Se cuente con un dictamen técnico emitido por la misma autoridad que deba dar respuesta al planteamiento, en el que se determine la necesidad de la obra o infraestructura urbana;
- 2.- El costo de la obra o infraestructura urbana sea igual o superior, al valor que tuviere el área de donación para equipamiento una vez concluida ésta, según dictámenes de la Comisión de Valuación correspondiente; y
- 3.- En el caso de que la obra de infraestructura urbana tenga un costo superior a la donación que debía transmitirse, y el propietario o desarrollador esté dispuesto a asumir el diferencial, podrá ser compensado con la reducción o cancelación de los importes que deba pagar por concepto de impuestos, derechos, productos, aprovechamientos o contribuciones de mejoras que genere la autorización de la acción urbanística de la que se trate u otra que lleve a cabo posteriormente. El costo diferencial asumido por el urbanizador o promotor inmobiliario deberá quedar convenido y a cargo del Gobierno que corresponda.

Cuando el área de donación para equipamiento urbano cuya propiedad deba transmitirse al municipio, sea menor a tres mil metros cuadrados, podrá optar el urbanizador o promotor inmobiliario, por ofrecer al municipio, pagar el valor comercial que vaya a tener dicha superficie una vez concluida, determinado mediante dictamen de la Comisión de Avalúos correspondiente. La autoridad en materia de administración urbana podrá aprobar lo anterior, justificando mediante un dictamen técnico, la inconveniencia de recibir uno o varios predios con superficie menor a la indicada.

**Artículo 119.-** Los Desarrollos Recíprocos en Condominio Maestro se autorizarán a través de un Plan Maestro, de conformidad con el siguiente procedimiento:



I.- El propietario o desarrollador solicitará la factibilidad del Plan Maestro, presentando en forma impresa y en archivo digital los siguientes documentos:

- 1.- Solicitud firmada por el propietario, representante legal o apoderado.
- 2.- Documento que acredita la propiedad.
- 3.- Deslinde Catastral vigente.
- 4.- Comprobante vigente de pago de impuesto predial.
- 5.- Dictamen de Uso de Suelo.
- 6.- Constancia de factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, instalaciones para electrificación y alumbrado público.
- 7.- Plan Maestro del Desarrollo Recíproco que deberá contener:
  - a).- La etapa o etapas en las que se ejecutará el Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro.
  - b).- La identificación de las áreas o lotes condominales propuestos para los condominios independientes, ya sean horizontales, verticales o mixtos. El sembrado del Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro considerará únicamente las áreas o lotes condominales en que los condominios independientes se desarrollarán, sin que sea necesario cuantificar la superficie privativa o de construcción de los mismos, de tal forma que no se requerirá presentar un proyecto completo de construcción sino bastará con designar las áreas o lotes condominales en que los condominios independientes se edificarán una vez que se presenten los proyectos de construcción.
  - c) El coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo para el Condominio Maestro del Desarrollo Recíproco, que será el previsto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, así como en las Directrices Generales vigentes y aplicables en el municipio y zona de que se trate. La sumatoria del coeficiente de ocupación del suelo y del coeficiente de utilización del suelo para de las áreas o lotes condominales propuestos para los condominios independientes, no podrán ser superiores a las autorizadas para el Condominio Maestro del Desarrollo Recíproco y por ende, los Coeficientes de Ocupación del Suelo y el Coeficiente de Uso de Suelo serán aplicados a la superficie total que corresponda al Desarrollo Recíproco, sin que pueda aplicarse nuevamente a las áreas o lotes condominales de los condominios independientes.



d).- El uso propuesto de cada una de las áreas o lotes condominiales de los condominios independientes; ya sea habitacional unifamiliar, multifamiliar, comercial, turístico, mixto, hotel, de servicios y demás usos previstos para el Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro.

e).- Las áreas privativas, áreas comunes, áreas verdes y arborización, las áreas de acceso, circulaciones viales, andadores peatonales, áreas de servicio, espacios o zonas de estacionamientos del Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro y la etapa en que se ejecutarán.

f).- Las áreas verdes, de equipamiento escolar y de equipamiento urbano propuestas o en su caso, algunas de las modalidades previstas en el artículo 118 del presente Reglamento.

g).- Los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, sistema contra incendio, instalaciones para electrificación y alumbrado público, para el Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro, así como la etapa en que se ejecutarán.

8.- La autorización de las autoridades correspondientes del Estado y del Municipio de las áreas verdes, equipamiento escolar y equipamiento urbano propuestas o en su caso, la conformidad de estas, de aceptar alguna de las modalidades previstas en el artículo 123 del presente Reglamento.

9.- Pago de derechos.

Al otorgar la factibilidad del Plan Maestro del Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro, la Dirección deberá a su vez, expedir la factibilidad prevista en el Reglamento del Régimen de Condominios para el Municipio de Ensenada.

III.- Una vez obtenida la factibilidad del Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro, el propietario o desarrollador deberá solicitar la autorización del Plan Maestro; cumpliendo los siguientes requisitos:

1.- Presentar solicitud firmada.

2.- Constancia de factibilidad del Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro.

3.- Certificado de libertad de gravámenes fiscal con antigüedad no mayor a un año.



- 4.- Certificado de libertad de gravámenes emitido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, no mayor a seis meses.
- 5.- Avalúo fiscal, no mayor de un año.
- 6.- Memoria descriptiva del Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro incluida la tabla de indivisos; que considerará únicamente las áreas comunes, áreas verdes y arborización, las áreas de acceso, áreas de circulaciones viales, andadores peatonales, áreas de servicio, superficies o zonas de estacionamientos y las áreas o lotes condominales en que los condominios independientes se desarrollarán, sin que sea necesario cuantificar la superficie privativa o de construcción de los condominios independientes. La memoria descriptiva contendrá:
  - a).- La descripción general del condominio maestro.
  - b).- La descripción del polígono en que será constituido, con los elementos y datos técnicos de su localización, medidas, colindancias.
  - c).- El sembrado solamente de las áreas o lotes condominales en que han de ser edificadas las unidades, incluyendo una tabla de indivisos de las áreas o lotes condominales resultantes, sin que se requiera incluir las áreas privativas o de construcción de los condominios independientes, hasta en tanto estas sean ejecutadas.
  - d).- La tabla de indivisos.
- 7.- Obtener la autorización en materia de impacto ambiental correspondiente.
- 8.- Autorización de los proyectos de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, instalaciones para electrificación y alumbrado público, para el Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro.
- 9.- Haber dado cumplimiento a la donación de las áreas equipamiento escolar y equipamiento urbano o en su caso, haber cumplido con alguna de las modalidades previstas en el artículo 123 del presente Reglamento.
- 10.- Carta compromiso de que cuando desarrolle un condominio independiente pertenecientes al Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro, presentará la fianza de cada este, para garantizar la calidad de las obras ejecutadas y la reparación de vicios ocultos y/o defectos de la construcción de áreas privativas y comunes del condominio independiente y
- 10.- Constancia de pago de equipamiento escolar.



Al otorgar la autorización del Plan Maestro del Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro, la Dirección deberá a su vez, expedir tanto la declaratoria, en el sentido de ser realizable el proyecto general por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las disposiciones en materia de desarrollo urbano, edificaciones, planeación urbana y de prestación de servicios públicos; así como los programas que de ellas se deriven, señalada la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California y en el Reglamento del Régimen de Condominios para el Municipio de Ensenada y expedir la constancia de traslación de dominio de las áreas o lotes condominales del Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro.

IV.- Una vez obtenida la autorización del Plan Maestro del Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro, la declaratoria y la constancia de traslación de dominio, señaladas en la fracción inmediata anterior, el propietario o desarrollador deberá comparecer ante Notario Público a formalizar por declaración unilateral de la voluntad la constitución del régimen en propiedad en condominio respecto del terreno del condominio maestro; misma que se deberá inscribir junto con la memoria descriptiva en oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

V.- El propietario o desarrollador contará con el plazo que se le fije en la autorización del Plan Maestro del Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro, para llevar a cabo las obras de urbanización, de acuerdo a las etapas propuestas. Si transcurrido dicho plazo las obras están todavía en proceso, deberá solicitarse una prórroga. Para concederla, la Dirección exigirá al urbanizador o promotor inmobiliario, una fianza que garantice el costo de las obras pendientes de ejecutar en la etapa correspondiente.

VI.- La solicitud y otorgamiento de autorización de uso del suelo, licencias de construcción y autorización de la constitución del Régimen Condominal de los condominios independientes pertenecientes a los Desarrollos Recíprocos en Condominio Maestro, podrán realizarse de forma parcial o segmentada y diferida en el tiempo, través de la expedición de la licencia construcción respectiva, debiendo cumplir con los requisitos previstos en la Ley de Edificaciones del Estado de Baja





California, el Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Ensenada Baja California y el presente Reglamento.

El coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo para los condominios independientes, será el autorizado para el Condominio Maestro del Desarrollo Recíproco, sin que la sumatoria del coeficiente de ocupación del suelo y del coeficiente de utilización del suelo para los condominios independientes, sean superiores a los autorizados para el Condominio Maestro del Desarrollo Recíproco; es decir, los Coeficientes de Ocupación del Suelo y el Coeficiente de Uso de Suelo serán aplicados a la superficie total que corresponda al Desarrollo Recíproco, sin que pueda aplicarse nuevamente a las áreas o lotes condominales de los condominios independientes.

El régimen de condominio, de los condominios independientes pertenecientes a los Desarrollo Recíproco en Condominio Maestro, se autorizará conforme a lo dispuesto en Reglamento del Régimen de Condominios para el Municipio de Ensenada.

## **TÍTULO QUINTO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN, INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN**

### **CAPÍTULO I Disposiciones generales**

**Artículo 120.-** Para efectos del Reglamento se entiende como revisión, las actividades que deberá realizar la Dirección a fin de asegurar la correcta aplicación de la Ley, el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias, a través de la verificación de los planos, la documentación adjunta a las solicitudes y de los resultados de las inspecciones previas al inicio de la construcción de las obras de urbanización, en su caso.

Se entiende como inspección, las actividades de verificación que deberán realizarse por profesionistas debidamente certificados en la materia registrados en la Dirección, a fin de asegurar la correcta aplicación de la Ley y de este Reglamento, de





las condiciones y características de las acciones de urbanización en proceso o terminadas y que no se ejecuten acciones de urbanización sin contar con la Licencia o Acuerdo de Autorización respectiva.

Se entiende por supervisión las actividades de verificación que deberán realizarse por profesionistas debidamente certificados y registrados en la Dirección en la especialidad que corresponda, a fin de asegurar la correcta aplicación de la Ley, el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias, a través de la verificación de la correcta ejecución de las acciones de urbanización conforme a proyecto autorizado por la Dirección.

**Artículo 121.-** La Dirección tendrá en todo tiempo la facultad de inspeccionar y supervisar la ejecución de las obras de urbanización, para verificar el debido cumplimiento de las normas de calidad, las especificaciones del proyecto autorizado, Programa Parcial de Urbanización, proyecto definitivo y en general con la Licencia o el Acuerdo de Autorización respectivo.

**Artículo 122.-** Para los efectos de revisión, inspección y supervisión la Dirección habilitará como Revisores, Inspectores y Supervisores a profesionistas que cumplan como mínimo, con los mismos requisitos solicitados en este Reglamento a los Responsables Peritos.

**Artículo 123.-** En toda obra considerada como Acción de Urbanización de acuerdo al presente Reglamento, deberán permanecer copias de los planos del proyecto autorizado, la Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización vigente y conservar actualizada la Bitácora de la obra, debidamente foliada y firmada por los profesionistas autorizados a hacer anotaciones en la misma, que demuestre que dicha construcción está siendo debidamente atendida por los Responsables Peritos de la acción de urbanización, documentación que deberá estar en todo momento a disposición de los Supervisores e Inspectores de la Dirección. La Bitácora deberá contener al menos la siguiente información:

- I.- Nombre y ubicación de la obra;
- II.- Nombre y firma del Urbanizador o Promotor Inmobiliario;
- III.- Registro de nombre y firma del Perito o Responsable Perito de la Obra;



- IV.- Fecha y firma del Perito o Responsables Peritos de Obra en cada visita de supervisión que realice, estas visitas serán cuando menos dos veces por semana;
- V.- Observaciones e instrucciones del Perito o Responsables Peritos Obra;
- VI.- Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad;
- VII.- Procedimientos generales de construcción y de control de calidad;
- VIII.- Descripción de los detalles surgidos y definidos durante la ejecución de la obra;
- IX.- Fecha de inicio y terminación de cada una de las etapas de la obra;
- X.- Incidentes y/o accidentes en caso de que los haya;
- XI.- Fecha y firma de los Supervisores y/o Inspectores de la Dirección por cada visita que efectúen, así como las observaciones pertinentes.

**Artículo 124.-** De acuerdo con la modalidad de ejecución se deberá implementar sistema de bitácora electrónica de obra pública para la administración pública federal, estatal o municipal que facilite el acceso a la información, apoye la transparencia, el control y seguimiento en la ejecución de la obra pública. Para el caso de la obra privada se podrá implementar el sistema de bitácora electrónica para la administración pública municipal, a detallarse en las normas técnicas.

**Artículo 125.-** Los inspectores, previa identificación, podrán ingresar y revisar las acciones de urbanización en estado riesgoso, los predios donde se estén ejecutando obras de urbanización o edificación, así como las obras de urbanización públicas o privadas que se realicen en la vía pública.

El inspector podrá requerir la exhibición de documentos relativos a la acción de urbanización, expedir citatorios y notificaciones para que el propietario o responsable acuda a la Dirección a acreditar el cumplimiento con este Reglamento. Para el efecto de una inspección o verificación se deberá actuar de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Procedimiento Administrativo Municipal, cuidando de observar lo siguiente:

- I.- Para la práctica de visitas de inspección, la Dirección emitirá la orden escrita, debidamente fundada y motivada, en la que se señalará el personal facultado para



realizar la diligencia; el lugar o zona a inspeccionarse; el objeto y alcance de la misma; y el nombre y firma de la autoridad que expide la orden;

II.- El personal autorizado para la práctica de inspección deberá identificarse ante la persona con la que haya de entenderse la diligencia y entregarle una copia de la orden escrita a que se refiere la fracción anterior.

La diligencia se entenderá con el propietario o representante legal del lugar objeto de inspección, cuya personalidad deberá ser acreditada a satisfacción del personal de inspección.

En el caso de que no se encontrara el propietario, encargado o representante legal del lugar objeto de inspección, se le dejará citatorio para que dentro de las veinticuatro horas siguientes espere al personal de inspección a una hora determinada para el desahogo de la diligencia.

En el día y en la hora previamente fijada, de no ser atendido el citatorio, la diligencia se practicará con la persona que se encuentre en el lugar,

III.- Al inicio de la diligencia se requerirá a la persona con la que ésta se entienda, para que designe dos testigos que deberán estar presentes durante el desarrollo de la misma. En caso de negativa o ausencia de los designados o que éstos no acepten fungir como testigos, el inspector hará la designación, haciendo constar esta situación en el acta que al efecto se levante;

IV.- Durante la práctica de la diligencia, el inspector levantará un acta circunstanciada en la que se harán constar los hechos u omisiones observados en el desarrollo de la inspección, dándosele intervención a la persona con la que se entienda la diligencia para que exponga lo que a su derecho convenga, lo que también se asentará en el acta correspondiente.

Concluido el levantamiento del acta circunstanciada, ésta será firmada por el inspector, la persona con quien se atiende la inspección y los testigos.



En caso de que la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se negaren a firmarla, así se hará constar en el acta sin que ello afecte la validez de la misma.

Al término de la diligencia se hará entrega de copia del acta a la persona con la que se haya entendido, asentándose tal circunstancia en el cuerpo de la misma;

V.- El propietario, encargado o representante legal del lugar objeto de inspección, está obligado a permitir el acceso y otorgar las facilidades al personal de la Dirección, para el desarrollo de la diligencia, así como proporcionar la información y documentación que se le requiera;

VI.- Dentro de las veinticuatro horas siguientes a la práctica de la diligencia, el personal de inspección entregará a la autoridad ordenadora el acta que hubiere levantado;

VII.- El propietario o representante legal de la acción de urbanización inspeccionada, podrá manifestar por escrito lo que a su derecho convenga y ofrecer las pruebas que considere convenientes ante la Dirección, en un plazo de cinco días hábiles posteriores a la inspección, vencido dicho término, se tendrá por precluido su derecho para hacerlo con posterioridad y se procederá dentro de los veinte días siguientes a dictar la resolución administrativa correspondiente;

VIII.- La resolución administrativa a que se refiere la fracción anterior, será notificada al propietario o representante legal del establecimiento, obra o actividad en forma personal o por correo certificado con acuse de recibo.

En dicha resolución se precisarán los hechos constitutivos de infracción, las sanciones impuestas por tal concepto en los términos de este Reglamento y se señalarán o adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, otorgando un plazo al infractor para satisfacerlas.



Cuando se trate de una segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento o requerimientos anteriores y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas, la autoridad competente podrá imponer las sanciones que procedan por reincidencia conforme a las disposiciones establecidas en este Reglamento.

En los casos que procedan, la Dirección hará del conocimiento del Ministerio Público la realización de los actos u omisiones constatadas que pudieran figurar uno o más delitos;

IX.- Los inspectores facultados por la Dirección podrán llevar a cabo visitas de verificación para determinar si el infractor está implementado las medidas técnicas que se le impusieron y el grado de avance que éstas tengan;

X.- Las horas hábiles para la práctica de las visitas a que se refiere el presente Artículo, serán de lunes a viernes de las ocho a las diecisiete horas.

La Dirección tendrá la facultad para habilitar días y horas inhábiles, cuando hubiera causa urgente que lo exija, expresando cual sea ésta y las diligencias que hayan de practicarse;

XI.- Cuando se detecte en plena flagrancia a cualquier persona realizando un acto, hecho u omisión que implique invasión o daños a la vía pública o contravenga cualquier disposición de este Reglamento, los inspectores autorizados por la Dirección estarán facultados para realizar las diligencias tendientes a solucionar, controlar y evitar tal invasión, daño o contravención. Pudiendo aplicar las medidas de seguridad pertinentes, para cuyo efecto se levantará acta de la diligencia observando las prevenciones establecidas para las inspecciones;

XII.- La Dirección o el inspector comisionado podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, verificación o en su caso retención, cuando en el lugar objeto de la diligencia, alguna persona o personas manifieste oposición u obstaculicen la práctica de la misma, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.



**Artículo 126.-** En toda visita de inspección a obra autorizada, al término de misma, los inspectores anotarán en la Bitácora de Obra la fecha de la visita y las observaciones a que haya lugar, avalando con su nombre y firma las observaciones hechas, siguiendo la numeración de las notas de Bitácora.

**Artículo 127.-** En lo relativo a inspección, citatorios, requerimientos, notificaciones, verificaciones, vigilancia o suspensión de obra, los inspectores están investidos de fe pública.

**Artículo 128.-** La Dirección tendrá a su cargo la adecuada supervisión de las acciones de urbanización públicas o privadas que cuenten con Licencia o Acuerdo de Autorización de la Dirección, a fin de que las mismas se realicen de conformidad al Programa Parcial de Urbanización y proyecto definitivo autorizado por la Dirección.

**Artículo 129.-** A fin de apoyar en las labores de supervisión, la Dirección deberá asegurar que se cuente con Laboratorio de Pruebas acreditado por la Entidad Mexicana de Acreditación, A.C.

**Artículo 130.-** Una vez que la acción de urbanización cuente con la Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización respectivo, la Dirección habilitará como Supervisores a profesionistas de la rama de la Ingeniería o de la Arquitectura que cumplan como mínimo, con los mismos requisitos solicitados en este Reglamento a los Responsables Peritos.

**Artículo 131.-** Para el caso de obra privada, en la Ley de Ingresos se incluirá cargo al Urbanizador o Promotor Inmobiliario por concepto de supervisión de obras de urbanización realizadas en base a proyecto de obras autorizado. Este fondo se aplicará para la contratación por obra determinada del Responsable Perito Supervisor y Laboratorio de Pruebas en función del tipo de acción de urbanización

**Artículo 132.-** Los supervisores actuarán bajo la coordinación de la Dirección apoyándose en los resultados del Laboratorio de Pruebas, estableciendo a su vez la coordinación de la supervisión en la obra con los Responsables Peritos de la ejecución de las obras.



**Artículo 133.-** En toda visita de supervisión, al término de misma, los supervisores anotarán en la Bitácora de Obra la fecha de la visita y las observaciones a que haya lugar, avalando con su nombre y firma las observaciones hechas, siguiendo la numeración de las notas de Bitácora.

**Artículo 134.-** Cuando el Supervisor practique una supervisión y observe posibles anomalías en el proceso de ejecución, comunicará sus observaciones a través de la Bitácora al Responsable Perito que corresponda al tipo de obra sujeta a observación. En caso que el Responsable Perito haga caso omiso a las observaciones de la supervisión, el supervisor las comunicará a la Dirección, a fin de que la misma realice la correspondiente inspección e inicie procedimiento administrativo, aplicando en su caso las medidas de seguridad y/o sanciones al respecto.

**Artículo 135.-** En caso de que se presenten anomalías en el proceso de ejecución y el supervisor se abstenga de comunicar la observación al respecto, la Dirección iniciará procedimiento administrativo en su contra, aplicando en su caso las medidas de seguridad y/o sanciones al respecto.

**Artículo 136.-** Cuando el Urbanizador al realizar las acciones de urbanización para ejecutar el proyecto ejecutivo o programa parcial incurra en violaciones graves o sustanciales, se aplicarán las medidas de seguridad y sanciones previstas en la Ley, el Reglamento y otros ordenamientos aplicables.

**Artículo 137.-** Los Urbanizadores, Promotores Inmobiliarios y sus P Responsables Peritos, observarán las indicaciones que hagan los Supervisores y/o los Inspectores de la Dirección, mismas que deberán de apegarse al Programa Parcial de Urbanización y al proyecto ejecutivo autorizado por la Dirección. Las observaciones fundamentadas se harán llegar a través de la Bitácora de Obra.

## **TÍTULO SEXTO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES**



## **CAPÍTULO I**

### **Disposiciones generales**

**Artículo 138.-** La Dirección tendrá a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de la Ley, el Reglamento y demás disposiciones relativas; para tal efecto, podrá adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, calificar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

**Artículo 139.-** Para los efectos de la Ley y el Reglamento, se consideran medidas de seguridad, la adopción y ejecución de las disposiciones que, con apoyo en sus preceptos, dicte la Dirección en su respectiva jurisdicción, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo, no requieren de contar con previa audiencia y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

**Artículo 140.-** Se consideran como medidas de seguridad:

- I.- La suspensión de trabajos y servicios;
- II.- La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras públicas o privadas;
- III.- La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV.- La demolición de construcciones;
- V.- El retiro de las instalaciones;
- VI.- La prohibición de uso del inmueble;
- VII.- Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

**Artículo 141.-** Para la aplicación de medidas de seguridad la Dirección aplicará lo dispuesto en el Reglamento de Procedimiento Administrativo para el Municipio de Ensenada, Baja California en lo que se refiere a las medidas cautelares, aplicando en su caso, las medidas de apremio que se indican en el mismo.

**Artículo 142.-** El carecer de Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización para ejecutar acciones de urbanización por parte de los particulares como las autoridades de los tres niveles de gobierno, es motivo para aplicar como medida de





seguridad la suspensión inmediata de los trabajos, así como la desocupación del área por parte de los ejecutores.

**Artículo 143.-** La modificación del proyecto por parte del Urbanizador, Promotor Inmobiliario o el Responsable Perito sin contar con la autorización expresa de la Dirección es motivo de aplicar como medida de seguridad la suspensión inmediata de los trabajos, la cual será vigente hasta en tanto se justifique técnicamente el cambio o se acuerde reiniciar de conformidad al proyecto autorizado.

**Artículo 144.-** Si las circunstancias así lo exigen, podrá imponerse simultáneamente al infractor las sanciones y las medidas de seguridad que correspondan, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil o administrativa en que incurra.

**Artículo 145.-** La imposición de sanciones al Urbanizador o Promotor Inmobiliario, dependerán del tipo de infracción, tomando en cuenta para su determinación la gravedad de la misma, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia, de conformidad a lo siguiente:

I.- Por iniciar las obras de urbanización sin contar con la Licencia de Construcción correspondiente, se aplicará suspensión de obra como medida de seguridad y se impondrá una multa de 345 Unidad de Medida y Actualización (en lo sucesivo UMAs);

II.- Por iniciar las obras de urbanización sin contar con el Acuerdo de Autorización correspondiente, se aplicará suspensión de obra como medida de seguridad y se impondrá una multa de 1,726UMAs;

III.- Por no acatar la inmediata suspensión de la obra cuando así se lo ordene la Dirección, se impondrá multa de 1,726UMAs;

IV.- Por permitir que la acción de urbanización se realice en forma distinta a lo señalado en la Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización correspondiente sin autorización de la Dirección, se aplicará suspensión de obra como medida de seguridad y se impondrá multa de 345 a 1,726UMAs;



V.- Por reincidir en iniciar obras sin contar con la Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización, se procederá a la clausura definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios;

VI.- Por reincidir en permitir que la acción de urbanización se realice en forma distinta a lo señalado en la Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización correspondiente sin autorización de la Dirección se procederá a la revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas.

**Artículo 146.-** La imposición de sanciones al Responsable Perito o Corresponsable de proyecto, dependerán del tipo de infracción, tomando en cuenta para su determinación la gravedad de la misma, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia, de conformidad a lo siguiente:

I.- Por realizar el proyecto sin respetar las disposiciones que señala este Reglamento, las normas y especificaciones municipales, estatales y federales relativas al proyecto y/o construcción, a los Programas de Desarrollo Urbano y a las declaratorias de uso, destino y reservas vigentes, y demás disposiciones reglamentarias, se impondrá multa de 345 UMAs.

II.- Por ingresar anteproyecto o proyecto ejecutivo de acción de urbanización a la consideración de la Dirección sin contar con el registro vigente como perito en la especialidad ante la Dirección, para la cual otorga su responsiva de conformidad al Reglamento, se aplicará sanción de 173 UMAs.

III.- Por no acatar sanción impuesta por la Dirección, se suspenderá su registro como perito ante la Dirección por el período de seis meses.

IV.- Por persistir en no acatar sanción impuesta por la Dirección o por reincidir en no realizar el proyecto de acuerdo con las disposiciones que señala este Reglamento, las normas y especificaciones municipales, estatales y federales relativas al proyecto y/o construcción, a los Programas de Desarrollo Urbano y a las declaratorias de uso, destino y reservas vigentes, y demás disposiciones reglamentarias, se suspenderá su



registro como perito ante la Dirección de forma definitiva, comunicando tal resolución al Organismo Gremial Certificador correspondiente.

V.- Por reincidir en ingresar anteproyecto o proyecto ejecutivo de acción de urbanización a la consideración de la Dirección sin contar con el registro vigente como perito en la especialidad para la cual otorga su responsiva de conformidad al Reglamento, se aplicará sanción de 1,726 UMAs.

VI.- Por elaborar proyecto con errores que generen defectos en la operación de la acción de urbanización, se suspenderá su registro como Responsable Perito ante la Dirección por el período de seis meses.

VII.- Por reincidir en elaborar proyecto con errores que generen defectos en la operación de la acción de urbanización, se suspenderá su registro como Responsable Perito ante la Dirección de forma definitiva, comunicando tal resolución al Organismo Gremial Certificador correspondiente.

**Artículo 147.-** La imposición de sanciones al Responsable Perito o Corresponsable de la ejecución de las obras de urbanización, dependerán del tipo de infracción, tomando en cuenta para su determinación la gravedad de la misma, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia, de conformidad a lo siguiente:

I.- Por iniciar las obras de urbanización sin contar con la Licencia de Construcción correspondiente, se impondrá multa de 173 UMAs

II.- Por iniciar las obras de urbanización sin contar con el Acuerdo de Autorización correspondiente, se impondrá multa de 863 UMAs;

III.- Por no sujetarse al proyecto autorizado por la Dirección; y en su caso solicitar por escrito la autorización de la Dirección y el Responsable Perito del proyecto, previo a realizar cualquier cambio a lo autorizado, se impondrá multa de 173 a 863 UMAs;



IV.- Por no colocar el letrero que contenga la información de la obra, se impondrá multa de 173 UMAs;

V.- Por no tener en el lugar de la construcción copia de planos aprobados y copia de la Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización, durante toda la duración de ésta, se impondrá multa de 173 UMAs;

VI.- Por no solicitar constancia de terminación de obras, se impondrá multa de 173 UMAs;

VII.- Por no tener en la construcción a disposición de los supervisores e inspectores acreditados por la Dirección, la Bitácora de Obra, se impondrá multa de 345 UMAs;

VIII.- Por no contar con los señalamientos, delimitación, medidas de seguridad e higiene del personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública durante su ejecución, se impondrá multa de 863 a 1,726 UMAs.

IX.- Por no elaborar y entregar al Urbanizador o Promotor Inmobiliario, al término de las obras de urbanización, los planos definitivos con los cambios efectuados en su caso, autorizados por la Dirección, se impondrá multa de 863 a 1,726 UMAs.

X.- Por no elaborar y entregar al Urbanizador o Promotor Inmobiliario, los manuales de operación y mantenimiento en los casos de las obras que lo requieran, se aplicará multa de 863 a 1,726 UMAs.

XI.- Por reincidir en alguno de los supuestos indicados en los incisos c, d, e, f, g, precedentes, se aplicará multa de 1,036 UMAs.

XII.- Por no acatar sanción impuesta por la Dirección o por reincidir en iniciar las obras de urbanización sin contar con la Licencia de Construcción o Acuerdo de Autorización correspondiente, se suspenderá su registro como perito ante la Dirección por el período de seis meses;

XIII.- Por persistir en no acatar sanción impuesta por la Dirección, reincidiendo en iniciar obras de urbanización sin contar con la Licencia de Construcción o Acuerdo



de Autorización correspondiente, se suspenderá su registro ante la Dirección de manera definitiva, comunicando tal resolución al Organismo Gremial Certificador que corresponda.

**Artículo 148.-** Se suspenderá el Registro de los Responsables Peritos o Corresponsables ante la Dirección por un período de seis meses, al que proporcione datos falsos en una solicitud de Licencia o Autorización o bien no haya cumplido con las instrucciones, requerimientos o sanciones que le hayan sido impuestas por la Dirección.

Se cancelarán los Registros como Peritos, siguiendo el mismo procedimiento anterior, en casos de reincidir el responsable en aportar datos falsos en solicitudes de Licencia o Autorización 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 la Ley y sus Reglamentos.

**Artículo 149.-** La imposición de sanciones al Responsable Perito Supervisor de la ejecución de las obras de urbanización, dependerán del tipo de infracción, tomando en cuenta para su determinación la gravedad de la misma, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia, de conformidad a lo siguiente:

I.- Por desatender las labores de supervisión en obra procederá suspensión de su registro en la Dirección por un período de 6 meses;

II.- Por no atender de manera expedita las dudas técnicas respecto a la ejecución de la obra que el Responsable Perito de la Ejecución de la obra solicite clarificar a través de Bitácora, procederá suspensión de su registro en la Dirección por un período de 6 meses.

III.- Por abstenerse de comunicar anomalías en el proceso de ejecución de la obra, procederá suspensión de su registro en la Dirección por un período de 6 meses;

IV.- Por reincidencia en los supuestos indicados en los incisos I, II y III, procederá suspensión definitiva de su registro como Responsable Perito de la Dirección.



En todo caso, la Dirección habilitará Responsable Perito Supervisor sustituto para dar continuidad al proceso de construcción.

**Artículo 150.-** Para los casos no indicados expresamente, las sanciones administrativas, se aplicarán dependiendo del tipo de infracción, la gravedad de la misma, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia, pudiendo consistir en:

I.- Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios;

II.- Multa de 3 a 1,726 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente en el Estado de Baja California, y tratándose de inmuebles, hasta el 10% de su valor;

III.- Demolición o desmantelamiento de las construcciones efectuadas en contravención de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, así como de las disposiciones de la Ley, el Reglamento y demás disposiciones relativas; así como las que invadan la vía pública sin contar con permiso de la Dirección;

IV.- Revocación de las autorizaciones, permisos, registros o licencias otorgadas.

## **TÍTULO SÉPTIMO**

### **DE LOS MECANISMOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposiciones generales**

**Artículo 151.-** Los actos y resoluciones dictadas por la aplicación de la Ley y el presente reglamento, podrán ser impugnadas por las personas que hubieren solicitado la emisión del acto administrativo o por aquellas personas, respecto de las cuales, la autoridad administrativa inicie un procedimiento administrativo o fueran parte, dentro del mismo; mediante el recurso de revocación, el cual deberá ser presentado por escrito dentro del término de 10 días hábiles siguientes a la



notificación del acto impugnado, y ante la autoridad que hubiese emitido la resolución recurrida.

**Artículo 152.-** Procede el recurso de revocación:

I.- Contra los actos de las autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en la ley y en este Reglamento y que el promovente estime improcedentes o inadecuadas;

II.- Contra los actos de las autoridades que impongan las sanciones previstas en la Ley y en el presente Reglamento, que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas; y,

III.- Contra los actos de las autoridades administrativas que los interesados estimen violatorios de esta Ley, sus Planes y Programas de Desarrollo Urbano,

**Artículo 153.-**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.

**Artículo 154.-** Al admitirse el recurso, se suspenderá la ejecución de la resolución administrativa o acto de autoridad, siempre y cuando así se solicite en el recurso y:

I.- Que no se siga perjuicio al interés social, ni se contravengan disposiciones de orden público;

II.- Que sea de difícil reparación los daños y perjuicios que se causen al recurrente con la ejecución del acto;

III.- Cuando se pueda causar daño o perjuicio a tercero, se concederá si el quejoso otorga garantía bastante para reparar el daño e indemnizar los perjuicios que con ella se causaron, si no se obtiene resolución favorable;



IV.- Cuando se trate del cobro de contribuciones, procederá la suspensión si se garantiza el interés fiscal por cualquiera de los medios de garantía permitidos por la Ley.

**Artículo 155.-**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.

**Artículo 156.-**Una vez realizada la audiencia, el Director dictará resolución debidamente motivada y fundada dentro de los 30 días hábiles siguientes, notificando por escrito y en forma personal al o los Recurrentes de dicha resolución.

**Artículo 157.-**Contra la resolución que se dicte, procederá la instancia del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Baja California.

**Artículo 158.-** Los hechos con los cuales los visitados no se inconformen dentro del plazo señalado o haciéndolo, no los hubieren desvirtuado con las pruebas aportadas en el procedimiento, se tendrán por consentidos. Lo anterior, sin perjuicio de que la Dirección, cuando proceda, imponga las medidas de seguridad que se requieran conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California.

**SEGUNDO.-** Las autorizaciones de fraccionamientos, subdivisiones y relotificaciones expedidas por el Gobierno Estatal o el Ayuntamiento de Ensenada con anterioridad a la publicación del presente Reglamento, podrán continuar en los términos que fueron concedidas.

**TERCERO.-** Las solicitudes de licencias, permisos y autorizaciones para fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones que se encuentren en trámite ante





el Ayuntamiento, serán cumplimentadas por la Dirección, aplicando el presente Reglamento en todo lo que le beneficie al Urbanizador o Promotor Inmobiliario.

**CUARTO.-** Los propietarios o poseedores de predios que hubieran iniciado o realizado una acción de urbanización sin la autorización correspondiente, tendrán un plazo de 90 días a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, para que soliciten su regularización a la Dirección de Control Urbano; transcurrido este tiempo se harán acreedores a las sanciones que para el caso señala la Ley, el Reglamento y las demás disposiciones reglamentarias.

**QUINTO.-** Las Normas Técnicas Complementarias del presente Reglamento deberán elaborarse en un plazo de seis meses a partir de la publicación del mismo y hasta no se elaboren serán aplicables las contenidas en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.