

Reglamento de Imagen Urbana del Municipio  
de Los Cabos. B.C.S. México

Imprimir 

H. Ayuntamiento de los Cabos: Reglamento de Imagen Urbana

El C. Presidente Municipal a sus habitantes hace saber que el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Los Cabos. B.C.S. México.

Es un instrumento de ordenanza municipal, que fuese aprobado unánimemente en su ratificación, adecuación y modificaciones efectuadas al originalmente aprobado por el H. VII Ayuntamiento de Los Cabos, el día veintitrés (23) de abril de mil novecientos noventa y nueve 1999. Y que la misma, se encuentra en el libro de actas, registrada con la número ciento seis (106).

La anterior resolución fue emitida en sesión ordinaria de cabildo del H. VII Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., celebrada el día veintiséis (26) de noviembre y el día dos (2) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999). Y que la misma, se encuentra en el libro de actas, asentada con la número ciento dieciocho (118).

Secretaría General.

**H. VII AYUNTAMIENTO  
DE LOS CABOS, B.C.S.**

---

EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL DEL H. VII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,

ING. NARCISO AGUNDEZ MONTA,,O,

A SUS HABITANTES HACE SABER, QUE EL:

**REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA  
DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S.**

Es un instrumento de ordenanza municipal, eue fuese aprobado unánimemente en su ratificación, adecuación y modificaciones efectuadas al originalmente aprobado por el H. VI Ayuntamiento de Los Cabos, el día veintitrés (23) de abril de mil novecientos noventa y nueve1999. Y que la misma, se encuentra en el libro de actas, registrada con la número ciento seis (106). La anterior resolución fue emitida en sesión ordinaria de cabildo del H. VII Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., Celebrada el día veintiséis (26) de noviembre y el día dos (2) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999). Y que la misma, se encuentra en el libro de actas, asentada con la número ciento dieciocho (18).

**SECRETARIA GENERAL**  
**REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA**  
***DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS,***  
***BAJA CALIFORNIA SUR.***

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES.**

**ARTICULO 1.** Las disposiciones de este reglamento son del orden público e interés social, teniendo por objeto establecer las siguientes normas:

- I. Ordenar y regular la imagen urbana de las zonas centro y áreas patrimoniales de las poblaciones en el Municipio de Los Cabos.
  
- II. Lograr que las zonas centro, áreas patrimoniales de las poblaciones y del Municipio contengan su propia unidad formal, armonía, identidad e integración urbana.

III. Lograr una imagen urbana propia, utilizando los elementos tradicionales, derivados de nuestros recursos naturales, materiales y cultura regional, al tiempo que integramos los desarrollos turísticos residenciales con las zonas de nueva creación en un todo armónico.

IV. Establecer los lineamientos de carácter general y normas específicas, conforme a los cuales las autoridades ejercerán sus atribuciones para el buen logro de los fines del presente Reglamento.

**ARTICULO 2.** El presente Reglamento contempla las nuevas obras de construcción remodelación y conservación de los centros históricos, primeros cuadros de las ciudades, áreas patrimoniales del Municipio, corredores turísticos e industriales y las áreas de reserva de presentes y futuros asentamientos humanos cualquiera que fuere su régimen de propiedad, así como de los edificios y espacios públicos, teniendo por objeto preservar: La tradición arquitectónica, mejorar el carácter dominante del entorno urbano y natural, así como establecer los mecanismos de control del tipo estilo y calidad del mobiliario urbano, letreros y anuncios

**ARTICULO 3.** Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

**Imagen Urbana.** Impresión que produce una población de acuerdo con su marco natural, constituido por construcciones y elementos que la integran; como son: bardas, cercas y frentes de predios; espacios públicos de uso común: parques, jardines, avenidas, camellones y aceras.

**Mobiliario Urbano.** Instalaciones y elementos arquitectónicos, ubicados en los espacios públicos para la dotación de servicios, como son: equilibrio de luminarias y farolas, cabinas telefónicas, buzones para el correo, señales de tránsito, contenedores, cobertizos en las paradas de autobuses, etc. ; y por elementos destinados a fines recreativos o decorativos: fuentes, bancas, kioscos, maceteros, etc.

**Monumento Histórico.** Construcciones de tipo civil, religioso o público que fueron construidas dentro del periodo del siglo XVI al XIX, determinados por la Ley Federal

sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, artísticas e Históricas.

**Zona de Monumentos Históricos.** Zórea que comprende las edificaciones y monumentos que por sus características estéticas, o por su relación con su suceso nacional o que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el Estado y para el País.

**Zona Centro.** Núcleo principal de atracción caracterizado generalmente por la presencia de instituciones de gobierno, administración y de servicios; coincidiendo con la zona turístico comercial.

**Distrito Histórico.** Superficie inscrita en las zonas centro, que comprende la mayor concentración de edificios y monumentos históricos.

**Estilo Tradicional.** Son las construcciones modestas y conjuntos que han adquirido con el tiempo un significado cultural; son pueblos que por haber conservado la forma y la unidad de su trazo urbano y edificaciones, reflejan claramente épocas pasadas, costumbres y tradiciones.

**Construcciones Contemporáneas.** Son las construidas en el presente siglo sin estilo tradicional y que cuando requieran modificaciones, éstas tenderán a la adecuación e integración del carácter normativo señalado para obra nueva, y se establecen para su calificación dos apartados:

a) **Construcciones Contemporáneas Armónicas.** Comprende a las edificaciones que por sus características formales o constructivas son semejantes a la arquitectura tradicional.

b) **Construcciones Contemporáneas Descordante.** Comprende a las edificaciones que por sus características formales, volumétricas constructivas y de alineamiento compiten desfavorablemente con la fisonomía urbana tradicional.

## **CAPITULO II**

### **AUTORIDADES Y ORGANOS DE APOYO**

#### **SECCION PRIMERA.**

#### **DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES.**

**ARTICULO 4.** La aplicación de este reglamento, corresponde en primer término a las autoridades municipales, a través de la Dirección General de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Ecología, y Dirección de Planificación y Urbanismo, quienes cuidarán su observancia y tendrán las siguientes facultades y atribuciones en materia de imagen urbana:

- I. Recibir las solicitudes, tramitar, expedir y revocar en su caso las autorizaciones permisos específicos para la construcción de obra nueva, restauración, reparación, remodelación de fachadas, edificios y del espacio urbano así como cualquier obra de urbanización o dictamen de imagen urbana, a que se refiere el presente reglamento.
  
- II. Determinar las zonas y las edificaciones no establecidas en este reglamento, en las que únicamente se permita la conservación de inmuebles.
  
- III. Ordenar la inspección de obras y acciones relativas a la imagen urbana para verificar el cumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente reglamento.
  
- IV. Aplicar y/o ejecutar las medidas necesarias para el cumplimiento de este ordenamiento y en su caso, sancionar las infracciones cometidas al mismo.

V. Solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando fuere necesario para el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento.

VI. Convocar a la iniciativa privada a las instituciones y Asociaciones particulares, así como a los Gobiernos Federal y Estatal a fin de convenir sobre la preservación y mantenimiento de la imagen urbana.

VII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de este reglamento, las que confiera el Ayuntamiento y demás ordenamientos vigentes.

#### DE LAS AUTORIDADES ESTATALES.

**ARTICULO 5.** El Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura y de la Dirección de Planeación Urbana y Ecología, concurrirá en la aplicación de este reglamento, en ejercicio de sus atribuciones en materia de Asentamientos Humanos; para tal efecto, cuando por motivo del dictamen técnico de uso del suelo, encuentre que un proyecto arquitectónico contiene elementos considerados como prohibidos en el presente Reglamento, podrá hacer recomendaciones al Ayuntamiento, respecto de las modificaciones que a su juicio deben hacerse.

#### DE LAS AUTORIDADES FEDERALES.

**ARTICULO 6.** La Federación en el caso específico de los edificios considerados como monumentos históricos, deberán basarse en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y obtener la autorización correspondiente del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

La Secretaría de Desarrollo Social, en materia de Planeación del Desarrollo Urbano, coordinará acciones con los Gobiernos Estatal y Municipal, con la participación de los sectores social y privado, en la realización de acciones e inversiones para el ordenamiento territorial, así como para promover mecanismos de financiamiento para el desarrollo urbano y la construcción de infraestructura y equipamiento.

La Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, interviene en coordinación con los Ayuntamientos en los casos del aprovechamiento de zonas marítimo terrestre y terrenos ganados al mar de los municipios de la Entidad.

## **SECCION SEGUNDA.**

### **DE LOS ORGANOS DE APOYO.**

#### **ARTICULO 7.** Comité técnico de la imagen urbana Municipal.

Se constituye el comité técnico como órgano de consulta y apoyo de las Autoridades Municipales, para velar por el cumplimiento de las disposiciones que marque la legislación existente, con el fin de preservar en la esfera de sus atribuciones, las zonas centro y áreas patrimoniales que corresponden en el Municipio, y estará integrado por:

- I. El C. Presidente Municipal, quien fungirá como Presidente del mismo.
  
- II. El Director General de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Ecología del Ayuntamiento, quien actuará como Secretario Técnico.
  
- III. El Director de Planeación Urbana Municipal.
  
- IV. Representante de Cabildo, que serán los integrantes de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.
  
- V. Un Representante de la Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura del Gobierno del Estado.
  
- VI. Un Representante de la Secretaría de Desarrollo Social.

**VII.**Un Representante de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca.

**VIII.**Un Representante del Instituto Nacional de Antropología e Historia, centro de B.C.S.

**IX.**Un Representante del Colegio de Arquitectos, de Baja California Sur, A.C.

**X.** Un Representante del Colegio de Ingenieros Civiles de Baja California Sur, A.C.

**XI.**Un Representante de la Comisión de Propietarios y Comerciantes de la zona centro y áreas patrimoniales de las poblaciones en el Municipio de los Cabos.

**XII.**El Director General de Asentamientos Humanos, Obras Públicas de Los Cabos, para el caso de conurbaciones.

**ARTICULO 8.** Las autoridades Municipales encargadas de la aplicación de este Reglamento deberán procurar la asesoría y apoyo profesional de los Institutos Nacionales y Dependencias Federales y Estatales, que por razón de su competencia en la materia puedan brindarle.

**ARTICULO 9.** El Ayuntamiento promoverá la formación de asociaciones civiles, patronatos, comités de vecinos, así como la organización de representantes de los sectores más significativos de la población, como órganos auxiliares en la vigilancia y preservación del patrimonio histórico y arquitectónico municipal.

### **CAPITULO III.**



## **DEL PATRIMONIO HISTORICO.**

**ARTICULO 10.** En caso de encontrarse una zona arqueológica en el Municipio, se deberán realizar los estudios e investigaciones que permitan elaborar el proyecto que garantice la conservación, recuperación y restauración de los bienes, siendo esto facultad del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

**ARTICULO 11.** Para la conservación y mejoramiento del patrimonio histórico del Municipio, todas las personas estarán obligadas a conservar y proteger los sitios y edificios que signifiquen testimonios valiosos de su historia y cultura regional.

**ARTICULO 12.** Todos los edificios históricos o de valor patrimonial que se encuentren inscritos en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles, deberán conservar su aspecto formal y no se permitirá cambio o adición de elementos en sus fachadas sin la aprobación del I.N.A.H. y la autorización expresa de la Dirección General de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Ecología del Ayuntamiento, conforme lo establece el Reglamento Estatal de Construcciones.

**ARTICULO 13.** Los Monumentos tradicionales se sujetaran a las siguientes disposiciones:

- I. No se permitirá agregar niveles a los edificios patrimoniales y, en caso de edificios no patrimoniales, deberán cumplir con lo establecido en las normas de control del desarrollo de este Reglamento.
- II. El proyecto arquitectónico, su volumetría general, así como las modificaciones realizadas con posteridad, deberán constituir parte de la historia significativa del Monumento.
- III. El Ayuntamiento, previo dictamen del I.N.A.H. y el Consejo del Comité, autorizará el proyecto general, modificaciones o alteraciones a las características del inmueble.

**IV.** Se podrán autorizar proyectos de nuevas construcciones y ampliaciones en predios ocupados por edificios de valor histórico o tradicional, siempre y cuando no afecten la integridad del monumento y su entorno, se conserve una relación adecuada entre áreas libres y construidas y el uso de esas construcciones sean compatibles con el del inmueble.

**V.** Se podrán realizar cambios en el uso de los inmuebles patrimoniales, con las modificaciones que requiera por el valor fisonómico, previa presentación del proyecto respectivo. Estos deberán responder a los lineamientos establecidos en las tablas de usos de suelo permisibles en este reglamento.

**ARTICULO 14.** Las demoliciones para monumentos se sujetaran a las siguientes especificaciones:

**I.** Cuando la construcción de valor histórico se encuentre en condiciones ruinosas y el interés de los restos no amerite su consolidación y conservación, el dictamen dependerá del I.N.A.H.

**II.** Cuando la construcción del valor tradicional se encuentre en condiciones ruinosas y el interés de los restos no amerite su consolidación y conservación, el dictamen dependerá del Ayuntamiento, previo consenso del comité señalado en el artículo 7<sup>o</sup> de este reglamento.

**ARTICULO 15.** En el caso de las adecuaciones de los monumentos:

**I.** Se podrán conservar los elementos agregados que no alteren el volumen y periodo arquitectónico original, siempre y cuando no afecten el trabajo estructural del inmueble, previo dictamen del INAH.

- II. El INAH, promoverá proyectos de modificación tendientes a eliminar agregados y volúmenes de construcción reciente y sin valor histórico o arquitectónico que alteren la estructura o la composición de los edificios de valor patrimonial, así como las características del entorno.
  
- III. Se permitirán adaptaciones en los espacios originales interiores, siempre y cuando resulten indispensables para el proyecto de adecuación y no dañen o alteren la estructura o la fisonomía del inmueble.
  
- IV. El INAH promoverá y autorizará proyectos de reparación o modificación tendientes a mejorar las condiciones del inmueble, de igual forma rescatará la estructura, distribución y composición arquitectónica cuando éstas estén alteradas o deterioradas, devolviendo su estado original a edificios de valor patrimonial.

**ARTICULO 16.** La estructura de los monumentos se sujetará a lo siguiente:

- I. La estructura original se deberá conservar y, en su caso, liberar de elementos agregados o consolidarla y restituir los elementos faltantes en el caso de edificios patrimoniales.
  
- II. Se autorizarán las adecuaciones del sistema estructural de los inmuebles para casos necesarios, sin modificar la imagen arquitectónica del inmueble.
  
- III. Cuando la estabilidad de un edificio de valor histórico o tradicional se encuentre en peligro, las autoridades responsables promoverán con el propietario del inmueble la realización de un estudio detallado y se autorizarán los trabajos que a juicio de las mismas autoridades sea necesarios para garantizar la supervivencia y buen estado de conservación del inmueble. Estos trabajos deberán ser realizados preferentemente con materiales originales o similares.

**IV.**En caso de existir agregados que no pongan en peligro la estabilidad del inmueble, podrán permanecer, siempre y cuando no demeriten la composición original.

**V.** Para reparación de cubiertas existentes de edificios históricos se deberá respetar la forma, el sistema constructivo y los materiales de acabados, pudiéndose introducir elementos de refuerzo que sean necesarios previo dictamen del INAH.

**VI.**Se autorizará la apertura de vanos, cuando se trate de restablecimiento, previa presentación del proyecto arquitectónico completo, sin alterar la composición de la fachada y la estructura del edificio. En éstos casos los vanos deberán ser de proporción vertical dos a uno, de acuerdo al inmueble.

**VII.**Los vanos de los monumentos históricos que hayan sido ampliados deberán restituirse a dimensiones y tratamientos originales, cuando se promueva una nueva rehabilitación restauración o remodelación, previo dictamen del INAH.

#### **ARTICULO 17.** De la albañilería de los monumentos:

I. Cuando los acabados presenten un alto grado de deterioro y no puedan ser consolidados, podrán ser restituidos con materiales de las mismas o similares características a los originales.

II. Los aplanados que hayan sido eliminados serán reintegrados, previa aprobación del proyecto respectivo.

III. Los aplanados deberán ser mezcla de cemento - cal - arena, se aplicarán con plana de madera, permitiéndose la combinación de rústico - liso y pulidas, previo dictamen del INAH.

IV.No se permitirán los recubrimientos de materiales vidriados, de cerámica, cemento o

plástico, de piedra laja o de cualquier otro material discordante con las características arquitectónicas y formales de la zona.

V. No se permitirá la colocación de canteras laminadas o chapeos. Cuando a juicio de los técnicos responsables del INAH, en un edificio de valor histórico arquitectónico se encuentren hilares de cantera en mal estado y que por ello se pongan en peligro la estabilidad del edificio, se sustituirá por piezas nuevas del mismo tipo, color y textura de los originales. Cuando se trate de piedras labradas, pintadas o decoradas, el INAH determinará, previo estudio particular, el tipo de trabajo que ha de realizarse en ellos o su eventual sustitución.

I. **ARTICULO 18.** La pintura para los monumentos.

II. No se autoriza pintura de esmalte brillante. La pintura será de cal o vinílica. Se utilizarán tres colores por edificio, uno para muros y otro para cornisas, remates o enmarcamientos de puertas o ventanas. Se podrá utilizar un tercer color en rodapiés o guardapolvos, buscando siempre armonizar con colores usados en el resto de la fachada y con las fachadas de los edificios colindantes, apegándose a la gama propuesta por el proyecto integral.

III. La pintura de guarda polvo en fachadas no deberá tener una altura menor de 60 centímetros, ni mayor de 120 centímetros.

IV. Cuando se encuentren muros interiores, exteriores o elementos arquitectónicos de cantera pintada o decorada con pintura, los técnicos responsables del INAH, realizarán un estudio que determine el tipo de esas pinturas y, en su caso, sobre la conveniencia de la conservación y mejoramiento o limpieza de los elementos.

V. No se permitirá la ejecución de dibujos, pinturas o figuras hechas con pintura en partes o en la totalidad de la fachada; así mismo, no se autorizará pintar con un solo color, grandes superficies de fachadas compuestas por varias construcciones.

VI. No se permitirá subdividir con diferentes colores las fachadas de los edificios de valor histórico arquitectónico o de valor ambiental.

VII.No se permitirá ningún tipo de pintura en paños de cantera o piedra.

VIII.La Dirección General de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Ecología del Ayuntamiento, tendrá la tabla cromática para la combinación y su utilización de la misma.

**ARTICULO 19.** Cuando los elementos complementarios de los monumentos (barandales, cielos rasos y puertas, entre otros) presenten un alto grado de deterioro y no puedan ser consolidados, podrán ser restituidos con materiales y diseños similares a los originales.

**ARTICULO 20.** En las instalaciones de los monumentos deberá observarse:

- I. Que las instalaciones podrán ser ocultas, siempre y cuando no afecten la conservación del inmueble buscando ubicarlas en el lugar menos visible.
- II. Que los aparatos de aire acondicionado de ventana no deberán sobresalir del parámetro de fachadas, y los equipos de aire integral deberán ocultarse perimetralmente.

**ARTICULO 21.** En la ornamentación de los monumentos se deberá observar:

- I. Que sea consolidada y preferentemente se complementará en los tramos faltantes.
- II. Que en caso de estar muy dañada y que no pueda conservarse, o bien, que por la ejecución de obra deba retirarse, se colocará nuevamente, se restituirá el faltante o su totalidad.

**ARTICULO 22.** Las fachadas de los monumentos se sujetarán a lo siguiente:

- I. Deberán conservarse y, en su caso, propiciarse su recuperación original, incluyendo el color.
  
- II. No se autorizará la eliminación de cornisas, balcones, pretilas, rejas y cualquier otro elemento de edificios de valor histórico arquitectónico o de valor ambiental.
  
- III. Cuando se trate de edificios de valor histórico arquitectónico o ambiental, no se autorizará la alteración del ritmo de los vanos y su relación con los muros.
  
- IV. No se autorizará aumento de pretilas, construcciones de fachadas, portales o elementos decorativos que se sobrepongan a edificios de valor histórico arquitectónico, o cualquier otro agregado o modificación que altere la estructura o la forma del edificio.
  
- V. No se autorizarán marquesinas y volados sobre alineamiento de fachadas. Se podrán autorizar toldos en toda la zona de monumentos históricos, previo dictamen del INAH.

**ARTICULO 23.** Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características del mismo, deberán presentar para su aprobación el proceso constructivo al INAH.

**ARTICULO 24.** Las salidas o bajantes de aguas pluviales en fachadas, como: gárgolas, canales, etc., se podrán autorizar previo análisis y dictamen del INAH y aprobación del Ayuntamiento.

## **CAPITULO IV**

### **DE LA OBRA NUEVA.**

**ARTICULO 25.** Todas las obras nuevas que se construyan dentro del perímetro del distrito histórico deberán armonizar con las características tipológicas, volumétricas y formales del mismo.

**ARTICULO 26.** El alineamiento deberá respetarse en todos los niveles del inmueble, quedando prohibida la construcción de cuerpos remetidos o salientes, tales como marquesinas y similares. Se deberá conservar el alineamiento original de las construcciones, no autorizándose el remetimiento de las construcciones al interior del predio ni dejar espacios libres entre construcciones colindantes.

**ARTICULO 27.** Las alturas de las obras en el perímetro de las zonas centro se apegarán a lo establecido en las tablas de normas de control de desarrollo urbano del anexo técnico de este reglamento.

- I. La altura que puede autorizarse en obra nueva o para ampliación de edificios que no sean históricos será la de los monumentos colindantes y, en su caso, la del promedio de los existentes en el parámetro en que se localice.
- II. La construcción no podrá tener diferencia de altura con los inmuebles tradicionales colindantes de 1.50 metros en fachadas.
- III. Las nuevas construcciones que se realicen dentro del perímetro del distrito histórico deberán ser con dimensiones y proporciones análogas al promedio de los edificios históricos existentes en su vecindad, dentro de su campo visual.
- IV. Las edificaciones existentes con la altura superior al promedio en la zona, no será justificación para construir edificios con alturas superiores al promedio general.

**ARTICULO 28.** Cuando la nueva construcción se inscriba dentro del campo visual de algún monumento o edificio catalogado, deberá realizarse anexo al proyecto arquitectónico un estudio especial, de composición, armonía y secuencias visuales de acuerdo a los lineamientos que a ese respecto proporcione el INAH.



**ARTICULO 29.** Los proyectos arquitectónicos para la realización de las nuevas construcciones deberán ser formuladas por profesionistas legalmente constituidos y técnicamente capacitados.

**ARTICULO 30.** El Ayuntamiento junto con el comité técnico, podrá solicitar o realizar, cuando a su juicio lo amerite por impacto de una nueva construcción, los estudios, proyectos y documentos que orienten la realización de un proyecto arquitectónico que cumpla con lo especificado en los incisos anteriores.

**ARTICULO 31.** Sólo podrán realizarse nuevas construcciones que difieran de la especificación de alineamiento y altura hasta 3 niveles, previa presentación del proyecto al Ayuntamiento, siempre y cuando no sea en el entorno de algún monumento histórico, civil y religioso.

**ARTICULO 32.** Sobre los vanos y macizos:

- I. Las nuevas construcciones deberán de adecuarse en proporción de macizos y vanos, así como al ritmo colindante y en su caso a la tipología de los inmuebles históricos.
- II. La dimensión de los vanos deberá ser similar a la de los vanos de las construcciones históricas de la zona.
- III. En las fachadas deberán predominar los macizos sobre los vanos.
- IV. La proporción de los vanos en las fachadas de los inmuebles, deberán ser en forma vertical (2 a 1) nunca con proporción horizontal.
- V. La proporción y marcos perimetrales en la construcción tradicional, en general no podrán

modificarse.

**VI.**La separación mínima de los vanos con las colindancias y entre sí, será por lo menos la mitad de la anchura establecida para los mismos.

**VII.**Las bardas y muros que den a la calle deberán corresponder tanto en altura como en acabados con las colindancias y lo dominante de la zona, manteniéndose el mismo sistema constructivo.

**VIII.**No se permitirán vanos redondos, ovalados y de formas geométricas ajenas a los presentes en la arquitectura tradicional.

**IX.**Los marcos perimetrales de los vanos en la construcción pueden o no tener molduras. Debe ser de diseño sencillo, que no compita con las construcciones anteriores, pudiendo ser abultados o remetidos al paño del muro, las ventanas llevar repizón y abultamientos en la parte inferior.

### **ARTICULO 33.** Puertas y ventanas en fachadas:

- I. No se autorizarán la ejecución de arcos en plantas altas ni portales en planta baja.
- II. Se autorizará un solo portón para paso de automóviles, con una anchura mayor de 3 metros, en predio de más de 20 metros de frente podrán autorizarse 2 portones separados dependiendo de la aprobación del proyecto total. La altura de los portones no sobrepasará la de los cerramientos de los portones de los edificios históricos vecinos y será por lo menos igual a la de los cerramientos de ventanas de edificios históricos vecinos.
- III. Cuando se trate de edificios de estacionamiento se autorizarán 2 vanos para entrada y salida de vehículos, o un sólo vano de 6 metros de ancho, dependiendo de las características del proyecto. Se podrá incluir una puerta para peatones ubicada en cualquiera de las hojas de los portones de entrada de vehículos.

IV.No se autorizará el empleo de celosías en fachadas principales.

V. El diseño de carpintería o herrería para puertas y ventanas deberá corresponder con la carpintería tradicional de la zona.

VI.La marquetería de puertas y ventanas será preferente de madera, pero podrá utilizarse fierro tubular o aluminio, cuyos perfiles simulen los de madera.

VII.La herrería en protecciones deberá realizarse en base a un diseño sencillo, sin ornamentos, atendiendo a las características de las rejas tradicionales.

**ARTICULO 34.** Los elementos en azoteas, tales como tinacos, tanques de gas, cubos de elevador, tendederos, cuartos de servicio, etcétera, no deberán ser visibles desde la calle.

**ARTICULO 35.** Las fachadas.

I. No se autorizarán marquesinas voladas a la calle, debiéndose procurar en todo caso un alero o toldo temporal. Los propietarios de los inmuebles con marquesinas de concreto u otro material, deberán retirarlas en caso de remodelación, previo proyecto autorizado.

II. No deberán aparecer en fachada las instalaciones de servicios como: agua potable, gas, energía eléctrica, aire acondicionado, ni tubería que los aloja.

**ARTICULO 36.** Materiales de acabados:

- I. Se usarán aplanados de mezcla cal - arena o cal - cemento - arena rústicos. No se utilizaran recubrimientos de materiales cerámicos, vidriados, plásticos o de cualquier otro material no congruente con las características arquitectónicas y formales de la zona.
- II. El tipo de acabado que deben llevar tanto fachadas como bardas exteriores deberá ser rústico, conforme al tipo dominante en la zona pudiendo señalarse con un cambio de textura en el rodapié o guardapolvo.
- III. Los acabados de una fachada deberán conservar homogeneidad en todo el frente en cuanto a textura, color y material.
- IV. En el interior podrán usarse los materiales que se deseen, siempre cuando los elementos interiores no sean visibles desde la calle. En tal caso, los interiores deberán ajustarse a lo especificado para los exteriores.
- V. No se aceptará el uso de materiales de la región aparentes en muros, como vara y adobe, en las zonas centro.
- VI. Se podrá utilizar elementos decorativos tales como: marcos, cornisas y rejas, siempre que correspondan a la tipología decorativa de la zona.
- VII. La colocación de la manguetería de puertas y ventanas se realizarán a partir del paño interior del muro, en ningún caso fuera de éste.

**ARTICULO 37.** El uso de color será de acuerdo a las características de la tabla cromática.

No podrá autorizarse el empleo de pintura de aceite o esmalte en fachadas debiéndose usar la pintura a la cal o vinílica en forma tradicional.

## **ARTICULO 38.** Equipamiento y Usos del Suelo en las zonas centro.

- I. No se autorizará la construcción de edificios que por género y dimensión tiendan a destruir o modificar negativamente la imagen urbana de las zonas centro de las poblaciones del Municipio.
- II. No se permitirá la construcción de equipamiento urbano de gran volumen, tales como cines, fábricas, almacenes que rompan con las dimensiones generales de los edificios de la zona; ni se autorizará aumento en niveles de los edificios ya existentes.
- III. No se permitirá el establecimiento de templetes, puestos, sitios de taxis, expendios de gasolina y lubricantes, o cualquiera otra instalación o construcción ya permanente o provisional, cuando con ello se altere la fisonomía tradicional de las zonas centro.
- IV. No se autorizará el establecimiento de fábricas, talleres e industrias, cuyos usos no sean compatibles con las funciones que se desarrollan en las zonas centro.
- V. No se autorizará en las zonas centro, predios o subdivisiones, con un frente menor de 10 metros lineales a la vía pública.
- VI. En las zonas centro, se considera que su uso es mixto, predominando los usos comerciales y de servicios, se autorizará el uso habitacional o recreativo, siempre y cuando no se altere el equilibrio urbano.
- VII. En los predios no construidos (baldíos), se podrá llevar a cabo construcciones de acuerdo a lo que se establece en las tablas de usos del suelo, y en los que no se pretenda construir, deberán ser bardeados, guardando semejanza con las construcciones colindantes y en apego a este Reglamento.
- VIII. El Ayuntamiento deberá de buscar la forma de establecer convenios con los

propietarios de lotes baldíos que se encuentren en las zonas centro, con el propósito de que puedan ser utilizados como estacionamientos, sitios de taxis o áreas recreativas.

IX.El Ayuntamiento no autorizará en las zonas centro todo tipo de construcciones, instalaciones, comercios y servicios que:

- I. Provoquen contaminación ambiental por la generación y/o emisión de residuos, desechos sólidos y líquidos, humos, vapores, ruido, calor y luminosidad por encima de los niveles permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y Estatales aplicables.
- II. Provoquen la circulación permanente de grandes vehículos, trailers o camiones que puedan afectar el buen estado de los pavimentos.
- III. Por las actividades que desarrollan, requieran de instalaciones incompatibles con las características formales de las zonas centro, tales como gasolineras, expendios de combustible, estaciones de servicio, locales de exhibición de vehículos o de almacenamiento de materiales de construcción, terminales de transportes de carga y pasajeros, etc.
- IV.Requieran la instalación de depósitos, antenas, chimeneas o elementos visibles desde el exterior de los monumentos que por sus dimensiones o volúmenes afecten las características formales de las zonas centro.
- V. Para alturas, coeficiente de ocupación de suelo (c.o.s.) y el coeficiente de utilización de suelo (c.u.s.) se deberá remitir a las tablas que forman parte de este documento.

**ARTICULO 39.** Infraestructura y Servicios.

- I. Los servicios de abasto a comercio en las zonas centro, deberán tener acceso restringido con un horario de 22:00 horas a 07:00 horas.
  
- II. No se permitirá la instalación de estructuras tales como: tanques elevados, torres de comunicaciones, subestaciones eléctricas, etc. que afecten la imagen urbana de las zonas centro.
  
- III. Cuando se excave en la vía pública para la realización de obras de drenaje, agua, alcantarillado, electrificación, teléfonos, etc., los elementos patrimoniales eventualmente afectados, deberán sustituirse con otros de características iguales a los originales.

**ARTICULO 40.** Los restaurantes, cafeterías y fuentes de sodas, podrán extender sus servicios a la vía pública, siempre y cuando se cuente con el espacio continuo y suficiente para el tránsito peatonal, retirando su mobiliario diariamente o en el momento que se requiera, ajustándose en forma, volumen y color a su entorno, tampoco deberán ser masivos o que interrumpen la perspectiva de la calle, pudiendo el Ayuntamiento cancelar la concesión por el uso de la vía pública, cuando el mantenimiento sea deficiente, entre otros aspectos.

**ARTICULO 41.** Lotificación :

- I. Se buscará conservar la Lotificación histórica de las zonas centro, permitiendo modificación cuando esta sea para su mejoramiento.
  
- II. Las fusiones y subdivisiones deberán ser tendientes a conservar y recuperar la Lotificación histórica en su mayoría.
  
- III. Se autorizará la unión de dos o mas manzanas solamente en caso de peatonización y no para intereses privados.

IV. Se autorizará la fragmentación de manzanas en casos específicos de aprovechamiento de los corazones de las mismas para fines comerciales o de servicios.

V. En caso de que una persona sea propietario de dos o más predios colindantes, en la fachada se deberá conservar la Lotificación original en edificios de valor patrimonial, histórico o tradicional.

VI. En caso de que un solo edificio patrimonial tenga dos o más propietarios, este no podrá ser subdividido físicamente en la fachada.

## **CAPITULO VI**

### **VIALIDAD PEATONAL Y VEHICULAR.**

ARTICULO 42. La vialidad vehicular y peatonal en caso de remodelación, adecuación y/o construcción de calles y banquetas deberá ajustarse a lo siguiente:

I. El trazo de nuevas vialidades deberá adecuarse a la traza urbana existente en el municipio y a los lineamientos que para dichos efectos establezcan los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población.

II. Las secciones de cada tipo de vialidad deberán corresponder a las especificadas y establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y de ser posible, en ningún caso se permitirán ampliaciones de calles que afecten edificios con valor histórico o trazos de calles originales.

III. La apertura, prolongación o ampliación de las vías públicas podrá realizarse y autorizarse por



la autoridad municipal, cuando estén previstas en el plan de desarrollo urbano o se demuestre, causa de utilidad pública. El cierre temporal o definitivo de una vía pública solo puede autorizarse por acuerdo del ayuntamiento fundado en motivos de interés general.

IV. Las banquetas no podrán reducirse en su dimensión y se buscará lograr una superficie continua, evitando desniveles en accesos y cocheras, en todos los casos, se utilizarán rampas que puedan ser aptas para atípicos o discapacitados.

V. El pavimento de los arroyos deberá ser el adecuado en materiales para que se soporte el tráfico vehicular, debiéndose buscar la continuidad de acuerdo al proyecto de vialidad urbana y deberán señalarse en las esquinas el área para el cruce peatonal, sobre todo en las zonas de intenso tráfico.

VI. Cualquier cambio de materiales en pavimentos de arroyos y banquetas, deberá contemplarse dentro de un proyecto integral, preferentemente recuperando el tipo de materiales y la colocación original.

VII. Toda colocación de pavimento o cambio de materiales deberán realizarse sin alterar el nivel de acceso a los edificios del entorno.

VIII. Los cambios de pavimento de las aceras y áreas peatonales deberán ser uniformes en diseño y color, tendiendo a la recuperación de los niveles originales y en ningún caso deberán ser sobrepuestos.

IX. Se restituirá la continuidad de las banquetas conforme a la traza original de las calles y los alineamientos de inmuebles, buscando que el sistema vial peatonal tenga continuidad y separado de la circulación vehicular

X. En caso de no existir banquetas, éstas deberán colocarse de tal manera que permitan el paso de peatones del lado del paramento y no afecten la vialidad.

## **CAPITULO VII.**

### **MOBILIARIO URBANO.**

**ARTICULO 43.** En las calles o callejones de las zonas centro, que se pretendan peatonizar, las instalaciones eléctricas, alumbrado público y teléfonos deberán ser subterráneas.

**ARTICULO 44.** Los postes para nomenclatura, señalización vial vertical y las luminarias, deberán ser de acuerdo a un proyecto integral que contemple todos los perímetros de las zonas centro.

**ARTICULO 45.** Los arbotantes de iluminación deberán guardar un diseño, proporción y color congruentes con el ambiente, fisonomía de imagen de la zona en que se ubiquen.

**ARTICULO 46.** En las zonas centro el mobiliario urbano de significación histórica existente, tales como fuentes, esculturas, kioscos, bancas, faroles, etc., deberán conservarse en su totalidad incluyendo su ubicación; en lo referente a la colocación de mobiliario urbano nuevo, deberá integrarse a lo existente.

**ARTICULO 47.** Los arriates y las jardineras deberán guardar un diseño congruente a las áreas en que se ubiquen, usando, preferentemente materiales y plantas de la región. En la construcción de los mismos se deberá evitar el empleo de estructuras con terminaciones agudas (punzo cortantes).

**ARTICULO 48.** Los monumentos deberán ser proporcionales al lugar donde se ubiquen. Sus dimensiones, materiales, colores y textura serán armónicos con el sitio.

**ARTICULO 49.** El señalamiento de calles y avenidas, y los semáforos, responderán a un diseño uniforme.

**ARTICULO 50.** La ubicación de casetas telefónicas, y otros elementos no considerados, quedará sujeta a las disposiciones que dicte la autoridad municipal.

**ARTICULO 51.** Los postes de energía eléctrica, alumbrado, teléfonos, señales de tránsito, casetas, y cualquier otro mobiliario de calles, será colocado de manera que no obstruyan a los peatones o a la visibilidad de los automovilistas.

**CAPITULO VIII**  
**DE LOS BARRIOS, FRACCIONAMIENTOS,**  
**UNIDADES HABITACIONALES**  
**Y CONDOMINIOS.**

**ARTICULO 52.** Deberán mantener su estructura física hasta donde sea posible, a través de la conservación, remodelación y aprovechamiento de todas las edificaciones e infraestructura que puedan ser rehabilitadas y cuando las mismas representen un valor cultural para la comunidad.

**ARTICULO 53.** Se prohíbe la construcción de edificaciones de cualquier índole que alteren o modifiquen el carácter intrínseco de los barrios y fraccionamientos; Solo se permitirán aquellas que contribuyan a mejorar su aspecto formal dentro de sus mismas características.

**ARTICULO 54.** Todas vialidades empedradas y adoquinadas existentes en los barrios deberán conservar preferentemente su aspecto físico.

**ARTICULO 55.** Los vecinos de fraccionamiento y unidades habitacionales deberán mantener una imagen homogénea en las casas habitación en cuanto a diseño, forma y color.

**ARTICULO 56.** El color exterior de las casas habitación, deberán mantener una gama similar. El alumbrado público deberá ser uniforme y deberá contar con un sistema de nomenclatura y señalamiento vial.

**ARTICULO 57.** En los barrios populares se tomarán las medidas necesarias para preservar la imagen urbana en concordancia con la los programas de apoyo a la vivienda que las instituciones federales y estatales lleven a cavo.

## **CAPITULO IX.**

### **DE LOS PARQUES JARDINES, AREAS VERDES Y**

### **OTROS BIENES DE USO COMUN.**

**ARTICULO 58.** A los parques jardines, áreas verdes y demás bienes de uso común del municipio, tendrán acceso todos los habitantes, con la obligación de abstenerse de cualquier acto que pueda redundar en daño o deterioro de aquellos.

**ARTICULO 59.** Los espacios abiertos para parques, jardines y áreas recreativas el ayuntamiento deberá conservarlos en óptimo estado de limpieza, así como emplear preferentemente para su habilitación, materiales y elementos arquitectónicos del lugar, así como vegetación de la región.

**ARTICULO 60.** En las plazas y jardines para las zonas centro habrán de sujetarse a lo siguiente:

- I. En las plazas y jardines no se permitirá la alteración de dimensiones, colindancias o diseño original, a menos que se contemple en un programa parcial de desarrollo urbano.
  
- II. Cuando una plaza o jardín haya perdido la traza o diseño original, éstos se deberán recuperar

por medio de una investigación documental de carácter histórico. En caso de no localizarse los datos correspondientes, se deberá generar un diseño que se apegue a los de la época de su construcción, como de su envolvente.

III. Se recomienda la conservación de áreas verdes y abiertas en atrios, plazas, parques, jardines, patios y calles, no permitiéndose la destrucción de árboles.

IV. En cualquier predio de las zonas centro en el que se valla a realizar una construcción, se conservarán preferentemente los árboles existentes. De llegarse a afectar algún ejemplar de la construcción, deberá ser transplantado o sustituidos en la proporción que determine las autoridades municipales.

**ARTICULO 61.** Deberá preverse la apertura, renovación y mantenimiento de zonas verdes, así como la aplicación de medidas similares para contrarrestar la contaminación ambiental y mejorar la calidad de vida en el municipio.

## **CAPITULO X**

### **DE LOS ANUNCIOS.**

**ARTICULO 62.** En la instalación de anuncios, carteles y propaganda que sirva para la publicidad económica, social, política, industrial comercial y cultural se estará a lo dispuesto en el reglamento municipal de anuncios vigente y en el presente reglamento.

**ARTICULO 63.** No se podrá fijar anuncios, avisos y carteles fuera de los lugares que para este objetivo señalen las autoridades municipales, quienes aprobarán los modelos y características específicas.

**ARTICULO 64.** Su colocación deberá:

I. Respetar las características formales y arquitectónicas, el perfil urbano y el valor ambiental del distrito histórico, y no dañar los elementos arquitectónicos y ornamentales.

II. En el interior y exterior de los monumentos históricos y tradicionales no podrán existir anuncios con publicidad o propaganda.

III. De acuerdo con el bando de policía y buen gobierno en su capítulo IV, artículo 14, fracción XV, de las atribuciones de las autoridades de policía; queda prohibido manchar o fijar anuncios y propaganda impresa o pintada en edificios públicos y particulares, bardas, banquetas, arbotantes, monumentos y obras de arte.

IV. La propaganda política, queda sujeta a lo establecido en el reglamento de anuncios, al COFIPE y a la ley estatal electoral vigente.

V. El ayuntamiento determinará, los espacios más importantes para la colocación de programas, carteles y avisos de información cultural, recreativas y otras, cuyo diseño y ubicación deberán ser acordes a lo que establece este reglamento.

**ARTICULO 64 BIS.** La colocación de espectaculares de cualquier material, fijos o móviles están prohibidos en todo el Municipio, ya que obstaculizan la visión y deterioran la Imagen del lugar.

**ARTICULO 65.** Los materiales permitidos son madera y lámina metálica, o su similar siempre y cuando conserven las mismas características.

**ARTICULO 65. BIS.** Queda estrictamente prohibida la colocación de anuncios inflables en cualquier lugar, ya que son un contaminante visual.

**ARTICULO 66.** Para la iluminación de los anuncios:

I. La iluminación que se requiera para anuncios, letreros, aparadores, vitrinas y otros,

deberán autorizarse por el ayuntamiento. La iluminación funcionará exclusivamente de noche y las fuentes luminosas ( focos y/o lámparas), no quedarán expuestos a la vista.

II. La iluminación será exclusivamente para el anuncio.

III. Los cables, soportes o estructuras que requiera la iluminación deberán quedar ocultos al exterior.

**ARTICULO 67.** La dimensión de los anuncios deberá ser.

I. En planta baja, con un máximo de 45 centímetros de peralte.

II. En planta alta, con 60 centímetros de peralte.

III. En ningún caso excederán el 10 % de la superficie de la fachada en la planta baja.

**ARTICULO 67 BIS.** Colores base y proporciones permitidas.

COLOR	PORCENTAJE	AREA
MARFIL	DE UN 60% HASTA UN 100%	FACHADAS
CREMA	DE UN 60% HASTA UN 100%	FACHADAS
ARENA	DE UN 60% HASTA UN	FACHADAS

	100%	
PAJA	DE UN 40% HASTA UN 60%	FACHADAS
BEIGE	DE UN 15% HASTA UN 25%	VOLUMEN ALTO
DURAZNO	DE UN 5% HASTA UN 15%	PORTICO, VANOS, ETC.
OCRE VIVO	DE UN 1% HASTA UN 10%	MARCOS, ARCOS, TORRES.
COLOR CONTRASTANTE	DE UN 1% HASTA UN 10%	VER COMENTARIOS

**ARTICULO 68.** De las vitrinas y exhibidores:

- I. En los edificios de valor histórico - arquitectónico o de valor ambiental, no se autorizará la apertura, ampliación o modificación de nuevos vanos para ser utilizados como aparadores o vitrinas de exposición.
  
- II. En los edificios de valor histórico - arquitectónico o de valor ambiental, se permitirá el uso de rejas metálicas, previa autorización del INAH. , las que deberán colocarse remetidas en los vanos, o 30 centímetros del paño exterior de la fachada.
  
- III. No se autorizarán vitrinas o elementos fijos para exhibición comercial o de otro tipo, adosadas a paramentos de fachadas de los edificios. En los edificios de valor histórico-arquitectónico o de valor ambiental no se autorizarán elementos de aluminio de ningún tipo. Para aparadores, vitrinas o exhibidores en todos los casos se usará madera o fierro acabado en pintura mate o semi mate, en colores que armonicen con los de la fachada.

**ARTICULO 69.** Todos los toldos.



- I. Deberán ser de carácter removible (lona).
- II. Su colocación deberá ser en el interior del marco.
- III. No se autorizarán en aquellos monumentos en los que se afecten los elementos originales.
- IV. Dejar visibles los elementos arquitectónicos de las fachadas históricas o artísticas.
- V. La dimensión de su volado deberá ser de 60 centímetros como mínimo y de 90 centímetros como máximo, con altura mínima de paso peatonal de 2.10 metros.
- VI. Un edificio solo los podrá tener en un mismo color, dimensión y forma.
- VII. Deberán ser de tonalidad oscura, según tabla de colores establecida por la autoridad municipal competente.
- VIII. Se prohíbe la iluminación en los toldos.

## **CAPITULO XII**

### **DE LAS OBLIGACIONES DE LOS HABITANTES**

ARTICULO 70. Es obligación de todos los ciudadanos del municipio de contribuir y coadyuvar en la preservación, conservación y mantenimiento de la imagen urbana a través de acciones de limpieza, remodelación, pintura, forestación, de los bienes mueble de propiedad pública o privada, del patrimonio histórico, de las áreas verdes y recreativas y en general de todos los bienes de uso común.

ARTICULO 71. Los propietarios o poseedores de edificaciones tendrán las siguientes obligaciones :

- I. Conservar en buen estado las fachadas de sus inmuebles.
- II. Tomar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de los transeúntes, con motivo de la realización de obras de remodelación o pintura en las fachadas de sus inmuebles;
- III. Solicitar, en su caso, el auxilio de las autoridades municipales o competentes, cuando haya riesgo inminente contra la seguridad de las personas;
- IV. Al concluir la realización de las obras deberán dejar aseada perfectamente el área, de la vía pública ocupada;
- V. Las demás que determine la autoridad municipal.

ARTICULO 72. Los comerciantes, prestadores de servicios y empresarios deberán:

- I. Proporcionar el mantenimiento necesario para conservar en buen estado los anuncios de sus establecimientos.
- II. Garantizar la seguridad de los transeúntes con motivo de la colocación, uso o retiro del anuncio.
- III. Retirar el anuncio al término de la vigencia de su autorización, permiso o licencia.
- IV. Barrer o limpiar el pasillo o andador correspondiente a su área diariamente.
- V. Ejecutar las labores propias de sus negocios únicamente en el interior de sus establecimientos.

ARTICULO 73. Es obligación de los vecinos de barrios, fraccionamientos, unidades habitacionales y condominios, mantener limpias las aceras, o frentes de sus casa o andadores, así como conservar las áreas de donación y jardines que se encuentren dentro de los mismos.

### **CAPITULO XIII**

#### **DE LAS PROHIBICIONES A LOS HABITANTES.**

**ARTICULO 74.** A fin de mantener, preservar y conservar la imagen urbana del Municipio de Los Cabos, queda prohibido:

- I. Fijar o pintar anuncios de cualquier clase o materia en edificios públicos, monumentos, escuelas, templos, equipamiento urbano público y postes; casas particulares, bardas o cercas, salvo en los casos o condiciones previstas en el capitulo respectivo; en los sitios que estorben la visibilidad del tránsito o las señales colocadas para la regulación del mismo.
  
- II. Fijar propagandas con productos adhesivos que dificulten su retiro y que dañen las carteleras, paredes o postes.
  
- III. Borrar, cambiar de sitio, estropear o alterar los nombres, letras y números de las calles, plazas, jardines, paseos y demás lugares públicos.
  
- IV. Que los propietarios de vehículos inservibles o en calidad de chatarras los mantengan en la vía pública.
  
- V. Que los comerciantes obstruyan la vía pública, ya sea con los bienes que expendan o con los implementos que utilicen para realizar sus actividades comerciales.

## CAPITULO XIV

# DE LAS LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y PERMISOS

**ARTICULO 75.** Para la realización de cualquier obra o acción de imagen urbana, fijación de anuncios, carteles y propaganda comercial y de servicios dentro del municipio, se requiere la obtención de autorización o permiso de la Dirección General de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Ecología Municipal y Planificación Urbana.

Para la fijación temporal de anuncios, carteles y toda clase de propaganda política y de espectáculos y diversiones públicas dentro del municipio, las autorizaciones correspondientes deberán solicitarse y obtenerse ante la Secretaría General del Ayuntamiento o Delegaciones Municipales en su caso.

**ARTICULO 76.** Para toda obra se deberá solicitar permiso o licencia de construcción, ampliación, remodelación o adecuación en las zonas centro, el que para su expedición se deberá presentar un anteproyecto.

**ARTICULO 77.** Las solicitudes de autorizaciones o permisos para cualquier giro comercial deberán contener, además de los requisitos establecidos en el Reglamento Estatal de Construcción vigente:

a). Nombre y domicilio del solicitante;

b). Ubicación del inmueble en el que se valla a llevar a efecto la obra, modificación, Colocación de anuncios o propaganda, etc.

c). Estudios de fachada (escala 1:25).

d). Propuesta de colores, textura y materiales a utilizar.

e). Estudios fotográficos de su entorno.

f). Apuntes perspectivas.

g). Para el caso de colocación de anuncios y propaganda en propiedad ajena al solicitante, deberá presentarse la conformidad expresada por escrito.

h). Carta compromiso o contrato de renta y autorización de uso del suelo, en su caso, para estacionamiento.

**ARTICULO 78.** El ayuntamiento, junto con el Comité Técnico de Protección de la Imagen Urbana, podrá solicitar, cuando a su juicio lo amerite por el impacto de una nueva construcción, los estudios, proyectos y documentos que orienten la realización de un proyecto arquitectónico que cumpla con lo especificado en el artículo anterior.

**ARTICULO 79.** Una vez cumplidos los requisitos establecidos, el Comité Técnico se compromete a dar un dictamen en un tiempo no mayor de 15 días hábiles, a partir de la recepción de la totalidad de los documentos.

**ARTICULO 80.** En apego al presente reglamento la autoridad municipal queda facultada a otorgar la autorización en caso de incumplimiento por parte del comité técnico.

**ARTICULO 81.** Son nulas y serán revocadas las licencias, autorizaciones y permisos en los siguientes casos:

I. Cuando los datos proporcionados por el solicitante resulten falsos.

II. Cuando habiéndose autorizado al titular de la licencia, autorización o permiso para efectuar trabajos de conservación y mantenimiento o colocación de anuncios o

propaganda, no realice los mismos dentro del término establecido.

III. En caso de que después de concedida la licencia, autorización o permiso sobre un proyecto o anuncio determinado, estos sean diferentes o modificados.

**ARTICULO 82.** La autoridad municipal mantendrá vigilancia constante, para verificar que las obras de conservación o mantenimiento, así como la colocación de anuncios y propaganda se ajusten a lo señalado en las autorizaciones o permisos otorgados.

## **CAPITULO XV.**

### **DE LAS SANCIONES Y RECURSOS.**

**ARTICULO 83.** Las autoridades municipales, en términos de este capítulo aplicará a los infractores de este reglamento las siguientes sanciones:

I. Apercibimiento;

II. Multa de 1 a 500 veces el salario mínimo general diario vigente en la entidad;

III. Arresto administrativo que no excederá de 36 horas;

IV. La suspensión de la obra; y

V. Demolición por parte del propietario o, en su caso, el ayuntamiento demolerá la obra ejecutada, cobrando al propietario infractor los gastos generados por esta acción

Las sanciones a que se refiere este artículo se aplicarán tomando en consideración

las circunstancias siguientes:

a). La gravedad de la infracción; y

b). La reincidencia en la infracción.

**ARTICULO 84.** Para los efectos de este reglamento, se considera reincidente al infractor que dentro de un término de noventa días, cometa dos veces cualquier infracción.

**ARTICULO 85.** En el caso de que la multa aplicada no sea cubierta dentro del término de setenta y dos horas, la autoridad municipal podrá proceder al arresto administrativo que se entenderá conmuta al importe de la multa o solicitar a la tesorería del ayuntamiento efectúe el cobro de la multa correspondiente.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de las sanciones administrativas aplicables a los infractores.

**ARTICULO 86.** Dictada y fijada la orden de suspensión o clausura de los trabajos, no habrá más medios de apremio. Si la obra continúa, el dueño de la misma, el contratista o director responsable de la obra, si los hubiere, incurrirán en el delito de desobediencia a mandato legítimo de autoridad previsto en el artículo 346 del Código Penal para el Estado de Baja California Sur.

**ARTICULO 87.** Los trabajadores de una obra suspendida se abstendrán de seguir laborando, sin que por este motivo el dueño o contratista pueda suspender sus salarios. En caso de que los trabajadores pasen por alto la orden de suspensión de la obra, serán sancionados administrativamente con arresto hasta de veinticuatro horas, pero si se reincide en la falta, el arresto podrá ser hasta de quince días, no conmutables.

**ARTICULO 88.** Cuando los propietarios o poseedores de bienes inmuebles contravengan lo dispuesto por este Reglamento, ejecutando obras que contravengan lo dispuesto por el artículo segundo del mismo, el Ayuntamiento, a costo de aquellos, llevará a cabo por si o a través de las autoridades que fueren comisionadas para el caso, las demoliciones totales o parciales de las construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hayan efectuado en contravención lo dispuesto por este ordenamiento.

**ARTICULO 89.** En contra de las resoluciones de la autoridad municipal encargada de la aplicación de este reglamento, procederán los recursos establecidos en el Capitulo II Titulo VII de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Baja California Sur, en la forma y los Términos previstos en dicha ley.

TRANSITORIOS.

ARTICULO PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

ARTICULO SEGUNDO. El Comité Técnico tendrá la facultad para definir las zonas centro y áreas patrimoniales de las poblaciones del municipio de Los Cabos, para la aplicación de este Reglamento.

ARTICULO TERCERO. Cualquier situación no prevista en el presente Reglamento quedará sujeta a la evaluación de la autoridad municipal para su aprobación.

## **ANEXO TECNICO**

### **PARA LA ZONA CENTRO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S.**

#### **SECCION 1.**

##### **DE LA ZONIFICACION.**



1. Con la intención de lograr una conservación estricta de la Imagen urbana con características muy definidas en algunas zonas, permitir la aparición de edificaciones recientes que a la vez den actualidad a la imagen de la ciudad y sirva de salvaguarda como zona intermedia con el resto de la misma; para efectos de este reglamento se establecen las zonas siguientes:

Zona A.- Distrito Histórico.

Zona B.- Zona centro y áreas Patrimoniales

Zona C.- Zona aledaña al centro.

Zona D.- Lotes frente a la carretera transpeninsular, corredor turístico.

2. Para la definición geométrica de los límites de zona se usan puntos imaginarios y reales.

*H. VII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.*

**PRESIDENTE MUNICIPAL**

**INGENIERO NARCISO AGUNDEZ  
MONTA,,O**

SINDICO MUNICIPAL

VIII REGIDOR

**ING. GABRIEL**

**SANDRA ALICIA**

**ERNESTO LARREA ESTRADA**

**SANTANA**

I REGIDOR

IX REGIDOR

**ING. MIGUEL**

**ESTEBAN VARGAS**

**ENRIQUE AVILES**

**JUAREZ**

**CASTRO**

II REGIDOR

**JORGE URAGA**

**ROMERO**

III REGIDOR

**VICTOR MANUEL**

**HOLMOS**

**MONTA,,O**

IV REGIDOR

**LIC. MANUEL RAMON DIAZ RIVERA**

**GONZALEZ**

X REGIDOR

**ANGEL BURGOIN**

**CARRILLO**

XI REGIDOR

**PROFR. RODOLFO**

**OLACHEA**

**MARTINEZ**

XII REGIDOR

**T.S. MARICELA**

**ESPINDOLA**

**GARCIA**

V REGIDOR

**M.V.Z. ALFREDO**

**CLAYTON**

**BERMUDEZ**

XIII REGIDOR

**MARIO ARAUJO**

**CABRAL**

VI REGIDOR

**GERONIMO**

**TAMAYO**

**CASTILLO**

XIV REGIDOR

**JOSE ANDRES**

**LICEAGA**

**ECHEVERRIA**

VII REGIDOR

**JORGE LUIS**

**AGUNDEZ CASTRO**

SECRETARIO GENERAL

**LUIS ARMANDO**

**DIAZ**