



# EL ESTADO DE SINALOA

## ÓRGANO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO

(Correspondencia de Segunda Clase Reg. DGC-NUM. 016 0463 Marzo 05 de 1982. Tel. Fax.717-21-70)

**Tomo CXIV 3ra. Época**

Culiacán, Sin., lunes 06 de febrero de 2023.

**No. 016**

ESTA EDICIÓN CONSTA DE TRES SECCIONES

TERCERA SECCIÓN

### ÍNDICE

#### AYUNTAMIENTO

Decreto Municipal No. 17 de Mazatlán.- Reglamento de Construcción para el municipio de Mazatlán, Sinaloa.

2 - 142

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MAZATLÁN, SINALOA.****TÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 1.** El presente Reglamento es de orden público, interés social, observancia general y tiene por objeto la regulación y el control de cualquier tipo de construcción y yacimientos pétreos para la obtención de materiales para la construcción, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género de edificio que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o permanente con construcciones y anuncios en todas sus modalidades, la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos; además de las limitaciones y modalidades que se impongan a los usos, destinos y reservas de suelo o de las edificaciones de propiedad pública o privada en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de Centro de Población, parciales; así como los esquemas simplificados de planeación.

**Artículo 2.** Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- I. ADAPTACIÓN O ADECUACIÓN:** Las obras para adecuar un espacio a un nuevo uso de suelo.
- II. ALINEAMIENTO OFICIAL:** Es la traza sobre el terreno, de la línea que señala el límite de una propiedad particular o una vía pública establecida o por establecerse a futuro determinado.
- III. AMPLIACIÓN:** Aumentar o acrecentar la superficie o volumen de cualquier inmueble o instalación.
- IV. ANDAMIO:** Armazón provisional que sostiene plataformas, que sirve para la ejecución de una obra.
- V. COLEGIOS:** A los Colegios de Profesionistas relacionados con el ramo de la construcción, constituidos legalmente en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa.
- VI. C.F.E.:** A la Comisión Federal de Electricidad.
- VII. COMITÉ TÉCNICO:** Al Comité Técnico de Municipalización de Conjuntos de Fraccionamientos.
- VIII. COMISIÓN:** A la Comisión de Admisión y Control de D.R.O. y Corresponsables.
- IX. C.N.A:** A la Comisión Nacional del Agua.
- X. EL CONSEJO:** Al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda.
- XI. CONSERVACIÓN:** A las operaciones necesarias para evitar el deterioro o la degradación de un bien inmueble o servicio público o privado.
- XII. CONJUNTO:** A los conjuntos de desarrollo urbano, sean para habitación, industria o servicios, que para su autorización requieran licencia de uso del suelo.
- XIII. CONSTRUCCIÓN:** A la acción o efecto de edificar, erigir, fabricar, modificar o hacer de nuevo cualquier tipo de obra.
- XIV. CORRESPONSABLE:** Profesionista reconocido por la autoridad y autorizado por ésta para en su especialidad responder con la seguridad y la correcta realización de los trabajos por los cuales ha sido contratado y será nombrado como tal del registro existente en la dirección, por el propietario.
- XV. CRECIMIENTO URBANO:** Es la expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población.
- XVI. D.R.O.:** Al Director Responsable de Obra.
- XVII. DICTAMEN TÉCNICO:** Documento Oficial emitido por la autoridad municipal correspondiente, o bien emitido por el profesionista reconocido por la autoridad como perito en la materia de que se trate y que precisa criterios normativos o conclusiones.
- XVIII. DIRECCIÓN:** A la Dirección del Desarrollo Urbano Sustentable.
- XIX. EDIFICACIÓN:** A las construcciones sobre un predio.
- XX. ESTADO:** Al Estado de Sinaloa.
- XXI. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL:** Es la valoración de los efectos adversos sobre el ambiente provocada por el efecto de los usos de suelo, sus repercusiones y sus medidas de protección. O bien la conclusión, de no existir esta, al estudio del ambiente provocado por el efecto de los usos de suelo sus repercusiones y las medidas de protección que se pongan para la protección adecuada del ambiente en la zona en que se analiza.
- XXII. ESTUDIO DEL IMPACTO URBANO:** Procedimiento preventivo a través del cual se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud rebasa la

capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos existentes, así como las medidas de mitigación, restauración o compensación necesarias.

**XXIII. INMUEBLE:** Al terreno y a las construcciones que en él se encuentran.

**XXIV. INSTALACIÓN:** A la acción y efecto de alojar o colocar elementos, aparatos o sistemas de conducción o distribución y accesorios para servicios en un inmueble, en la vía pública o bien para un propósito determinado.

**XXV. INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia.

**XXVI. JUMAPAM:** A la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Mazatlán.

**XXVII. LEY:** A la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.

**XXVIII. LEY DE HACIENDA:** A la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa.

**XXIX. MODIFICACIÓN:** Al procedimiento para realizar un cambio formal, parcial o total a una construcción, en su planta, fachada o calidad.

**XXX. NORMAS:** A las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Municipio de Mazatlán.

**XXXI. OBRA:** A los trabajos de: Construcción, ampliación, remodelación, reparación, renovación, modificación, conservación, restauración, instalaciones, demolición, urbanización de conjuntos, infraestructura urbana, portuaria, servicios y los demás relativos a la construcción.

**XXXII. OBRAS PÚBLICAS:** A la Dirección de Obras Públicas.

**XXXIII. PROGRAMAS URBANOS:** A los Programas que integran el Sistema Municipal de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano: Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población; Programa Parcial de Desarrollo Urbano; Esquemas Simplificados de Planeación y Servicios Rurales;

**XXXIV. PLAN:** Al Plan Municipal de Desarrollo de Mazatlán.

**XXXV. PREDIO:** Un terreno sin construcción.

**XXXVI. REGLAMENTO:** Al Reglamento de Construcción para el Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

**XXXVII. REPARACIÓN:** A la acción de corregir deterioros o daños de elementos arquitectónicos o estructurales de las construcciones.

**XXXVIII. RESTAURACIÓN:** Al conjunto de operaciones tendientes a conservar un bien cultural o mantener un sitio, monumento histórico o artístico en estado de servicio, conforme a sus características históricas, constructivas y estéticas.

**XXXIX. SERVICIOS PÚBLICOS:** A la Dirección de Servicios Públicos Municipales.

**XL. USO DEL SUELO:** Propósito que se le da a la ocupación o empleo de un terreno, de acuerdo con los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigentes.

**XLI. IMPLAN:** Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán, Sinaloa.

**XLII. PROGRAMA DE CENTRO DE POBLACIÓN:** Al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mazatlán.

**XLII. PROGRAMA MUNICIPAL:** Al Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Mazatlán.

## **CAPÍTULO II AUTORIDADES Y COMPETENCIA**

**Artículo 3.** La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones contenidas en este reglamento corresponde:

- I. Al Ayuntamiento;
- II. Al Presidente Municipal;
- III. A la Dirección del Desarrollo Urbano Sustentable;
- IV. A la Dirección de Obras Públicas;
- V. A la Dirección Servicios Públicos Municipales, y
- VI. A la Coordinación del Juzgado Cívico.

**Artículo 4.** Corresponde al Ayuntamiento las siguientes facultades:

- I. Aprobar en materias específicas, conforme a la legislación en la materia los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que integran el Sistema Municipal de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano;
- II. Aprobar las demás disposiciones administrativas que complementen este reglamento, y
- III. Las demás facultades y obligaciones que le asignen este Reglamento y la legislación aplicable.

**Artículo 5.** Corresponde al Presidente Municipal:

- I. Vigilar el cumplimiento del presente Reglamento, del Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los esquemas simplificada de planeación y las declaratorias vigentes en el Municipio;
- II. Dictar las medidas necesarias para la observancia general del presente Reglamento, y
- III. Las demás facultades y obligaciones que le confieran este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 6. Corresponde a la Dirección, las siguientes facultades:

- I. Cumplir y hacer que se cumplan las disposiciones del presente Reglamento, las de la Ley y las de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. Fijar las especificaciones técnicas a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad funcionabilidad, seguridad, conservación y sustentabilidad;
- III. Autorizar, vigilar, controlar y dictaminar la utilización del suelo, y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos, en los términos de lo dispuesto por la Ley y los programas de desarrollo urbano;
- IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento;
- V. Supervisar e inspeccionar las obras construidas y en proceso de construcción, para verificar el cumplimiento del presente Reglamento, levantando las actas circunstanciadas que correspondan;
- VI. Promover la participación de los habitantes, de los propietarios, de los interesados; para la construcción, conservación y reparación de las obras materiales de sus jurisdicciones y de la comunidad;
- VII. Practicar visitas de inspección para verificar el cumplimiento del presente Reglamento, levantando las actas circunstanciadas que correspondan;
- VIII. Ordenar la suspensión de toda clase de obras, por infracciones previstas por este Reglamento;
- IX. Llevar un registro clasificado y actualizado de D.R.O., corresponsables y constructores;
- X. Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones;
- XI. Llevar el control de crecimiento, ampliaciones, modificaciones y demás adaptaciones de la vía pública, de las colonias, de los conjuntos de desarrollo y de las poblaciones del Municipio, elaborando y actualizando el padrón y catálogos correspondientes;
- XII. Ordenar la ejecución, con cargo a los propietarios, de los trabajos y las acciones necesarias para corregir las anomalías motivadas por infracciones al Reglamento y sus normas y que los responsables en rebeldía, no las hayan llevado a cabo dentro del plazo que les fue otorgado para tal efecto;
- XIII. Ordenar las demoliciones de construcciones o instalaciones en los casos previstos por este Reglamento, dictando las medidas necesarias para su cumplimiento;
- XIV. Una vez obtenida la sentencia solicitada, gestionar ante las autoridades correspondientes para que ordene, conforme a los protocolos legales aplicables, las demoliciones de construcciones o las funciones que estén en los casos previstos por este Reglamento, dictando las medidas necesarias para su cumplimiento;
- XV. Fijar las restricciones a que deben sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares, localizados en Áreas de Conservación Patrimonial, incluyendo las Zonas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de acuerdo a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas, y los programas de desarrollo urbano de la ciudad, los parciales y su Reglamento;
- XVI. Coadyuvar con la autoridad respectiva para fijar las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones, instalaciones y los elementos del mobiliario urbano en el municipio de Mazatlán, con base en el presente Reglamento, los programas de desarrollo, la normatividad de las autoridades Estatales o referenciales en la materia como el INAH, el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) o la Secretaría de Cultura, en su caso;
- XVII. Ordenar la clausura, desocupación y demolición, cuando proceda, de edificios peligrosos y establecimientos insalubres o que causen molestias, para que cese tal peligro o perturbación;
- XVIII. Regularizar la traza de la vía pública y ordenar las medidas necesarias para corregir el alineamiento y parámetros de inmuebles que invadan la vía pública o no respeten las restricciones conforme a las disposiciones y previsiones del Reglamento, el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y programas de Centro de Población;
- XIX. Proponer al Ejecutivo Municipal la calificación de las sanciones administrativas económicas, para que una vez autorizadas, se contemple en la ley de ingresos;
- XX. Otorgar previo estudio socioeconómico emitido por la Autoridad Competente, certificados para obras de construcción para beneficio social, que no exceda de 60 metros cuadrados; y
- XXI. Las demás que establezcan este Reglamento y otras disposiciones Legales.

Artículo 7. Corresponde a Obras Públicas las siguientes atribuciones:

- I. Planear, programar, presupuestar, ejecutar, conservar mantener, demoler y controlar las obras públicas en el Municipio;
- II. Supervisar las obras públicas Municipales realizadas por los contratistas y las de los desarrolladores de conjuntos de desarrollo;
- III. Otorgar o negar autorizaciones para cualquier tipo de modificación en las obras públicas;
- IV. Vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales en materia de obras públicas;
- V. Establecer las normas y procedimientos de supervisión y control de la obra pública en el Municipio, en base a lo dispuesto en la Ley correspondiente;
- VI. Promover, gestionar, construir o reparar las obras de urbanización dentro del Municipio, con la finalidad de que estas satisfagan las condiciones mínimas de operación;
- VII. Dictar las normas administrativas que en aplicación de la Ley, deban observarse en la contratación, ejecución y control de las obras públicas;
- VIII. Llevar un padrón de contratistas de obra pública, en el que se clasifiquen a las personas inscritas en él, de acuerdo con su especialidad, capacidad técnica y económica;
- IX. Licitara obra pública del Municipio, de conformidad con la normatividad existente;
- X. Ejecutar las órdenes de demolición que se ordenen por el Presidente Municipal a través de la Dirección, en los casos previstos en el presente Reglamento, y
- XI. Las que establezcan este Reglamento y demás disposiciones legales.

**Artículo 8.** Corresponde a Servicios Públicos Municipales, las siguientes atribuciones:

- I. Promover el crecimiento y desarrollo de los servicios públicos en el municipio;
- II. Coordinar el buen funcionamiento de los servicios públicos;
- III. Supervisar las obras públicas realizadas por constructores y contratistas de obra y por los promotores en los conjuntos de desarrollo;
- IV. Vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales en materia de servicios públicos;
- V. Organizar, coordinar, proporcionar, supervisar, controlar, evaluar y mantener en condiciones de operación los Servicios Públicos Municipales de parques, jardines, mercados, rastros, alumbrado público, aseo y limpia, panteones, y los demás que preste directamente el Municipio, con el concurso del Gobierno del Estado, o de los organismos públicos paraestatales, en coordinación con otros Municipios, por medio de organismos públicos paramunicipales, o los otorgados por medio de concesión otorgada a particulares;
- VI. Licitara adquisición de equipos y materiales requeridos para el buen funcionamiento de los servicios públicos;
- VII. Vigilar que en la prestación de los servicios públicos se cumpla con las disposiciones relativas al Reglamento Ambiental y Cambio Climático del Municipio de Mazatlán, y
- VIII. Las demás atribuciones que señalen las Leyes y Reglamentos.

**Artículo 9.** Corresponde al Coordinador del Juzgado Cívico, las siguientes atribuciones:

- I. Imponer las sanciones previstas en el Bando de Policía, Buen Gobierno y Justicia Cívica, así como sancionar las violaciones que se realicen al presente Reglamento;
- II. Conocer de todas las conductas que presuntamente constituyan faltas o infracciones a las disposiciones contenidas en los Reglamentos Municipales;
- III. Conocer y resolver los recursos que interpongan los particulares respecto de las actuaciones de las Autoridades Municipales, y
- IV. Las que establezcan este Reglamento y de las disposiciones legales.

### CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

**Artículo 10.** Para efectos del presente Reglamento, las edificaciones en el Municipio de Mazatlán se clasificarán en los siguientes géneros y rangos de magnitud, debiéndose considerar las cifras mínimas de esta tabla, como base de aplicación de las normas y especificaciones técnicas estipuladas en este Reglamento.

#### CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES SEGÚN GÉNEROS Y RANGOS DE MAGNITUD. GÉNERO MAGNITUD E INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño: