



# BOLETÍN OFICIAL

Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora · Secretaría de Gobierno · Dirección General de Boletín Oficial y Archivo del Estado

## CONTENIDO:

**MUNICIPAL**  
**H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO**  
**Convenio de Autorización del Fraccionamiento**  
**Tierra Nueva, Etapas 1,2,3,4 y 5.**  
**H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO**  
**Reglamento de Imagen Urbana.**



Convenio Autorización Núm. 10-714-2010

CONVENIO AUTORIZACIÓN PARA LA **SUBROGACION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES** POR LO QUE RESPECTA A LOS LOTES QUE INTEGRAN LAS **ETAPAS 2 Y 5**, DEL CONVENIO AUTORIZACION No. 10-632-2006, DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENOMINADO "**TIERRA NUEVA ETAPAS 1, 2, 3, 4 Y 5**" UBICADO POR LA PROLONGACIÓN DEL BLVD. AGUSTIN F. ZAMORA, AL NORTE DEL DESARROLLO PUEBLO NUEVO, AL NORTE DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, QUE OTORGA EL AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO POR CONDUCTO DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, A LAS EMPRESAS "**DEVIVSA, S.A. DE C.V.**", COMO "FRACCIONADOR CEDENTE" Y LA EMPRESA "**MILENIUM CONSTRUCASA, S.A. DE C.V.**", COMO "FRACCIONADOR CESIONARIO"

La Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, del H. Ayuntamiento de Hermosillo, a través de su Coordinador General, el C. Ing. Mario Méndez Dessens, con fundamento en los artículos 1, 5 fracción III, 9 fracción X, 88 y 106 último párrafo de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; 61 fracción I inciso C, 81, 82, 84 y 85 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal; y 1, 16 Bis, 16 Bis 2, 17 fracción VIII, 32 y 33 fracción V y último párrafo del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal Directa del H. Ayuntamiento de Hermosillo, otorga la presente **AUTORIZACIÓN** al tenor de los siguientes términos y condiciones:

#### TÉRMINOS

**I. El C. HUGO ALBERTO BORG HERNANDEZ**, representante legal y apoderado general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio Limitado, de la empresa "**DEVIVSA, S.A. de C.V.**", como FRACCIONADOR CEDENTE y el **C. ING. ARMANDO BLOCH CORRAL**, representante legal y apoderado general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, de la empresa "**MILENIUM CONSTRUCASA, S.A. de C.V.**", como FRACCIONADOR CESIONARIO, con base en lo dispuesto en los artículos 94 y 102 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, con fecha **29 de Octubre del 2010** solicitaron la autorización de la Subrogación de Derechos y Obligaciones del Convenio Autorización No. 10-632-2006, por lo que respecta a los lotes que integran las etapas 2 y 5, del Fraccionamiento habitacional de clasificación unifamiliar, denominado "**TIERRA NUEVA ETAPAS 1, 2, 3, 4 Y 5**", ubicado por la prolongación del Blvd. Agustín F. Zamora, al norte del desarrollo Pueblo Nuevo, al norte de la Ciudad de Hermosillo, Sonora.

**II.** Dicha solicitud que da origen a la presente Autorización, fue presentada por escrito ante la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, debidamente firmada y en los términos de lo dispuesto por el artículo 100 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y en congruencia con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Hermosillo, Sonora consistente en:

- 1) Acreditación de la personalidad del **C. HUGO ALBERTO BORG HERNANDEZ**, representante legal de la empresa "**DEVIVSA, S.A. de C.V.**", con poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio Limitado, mediante **Escritura Pública número 23,458**, Volumen 386, expedida en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, el 12 de Noviembre del 2007, ante la Fe del C. Lic. Prospero Ignacio Soto Wendlandt, Notario Público No. 5 y señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones en el ubicado en Calle Carlos Catureli No. 50 de la Colonia Choyal, en Hermosillo, Sonora; y del **C. ING. ARMANDO BLOCH CORRAL**, representante legal de la empresa "**MILENIUM CONSTRUCASA, S.A. de C.V.**" con poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, mediante **Escritura Pública numero 21,455 Volumen 348**, de fecha **30 de Junio de 1999**, otorgada ante la fe del Lic. Salvador A. Corral;



**Martínez**, Notario Público número **28**, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la Ciudad de Hermosillo, Sonora bajo el **Número 17,561, Volumen 390 Sección Comercio, Libro Uno**, de fecha **07 de Julio de 1999**, y señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en Calle Sahuaripa No.190 de la Colonia Prados del Centenario.

- 2) Actas Constitutivas de las empresas "**DEVIVSA, S.A. de C.V.**", misma que quedó legalmente constituida en los términos que señala la **Escritura Pública No. 41,432, Volumen 770**, del 09 de Septiembre del 2002, de la Notaria Pública No. 39 de Hermosillo, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el No. 22,455, Vol. 761, de la Sección Comercio, de fecha 26 de Septiembre del 2002, y de "**MILENIUM CONSTRUCASA, S.A. de C.V.**" otorgada mediante **Escritura Pública número 21,455 Volumen 348, de fecha 30 de Junio de 1999**, otorgada ante la fe del Lic. Salvador A. Corral Martínez, Notario Público número 28, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Hermosillo, Sonora, bajo el Folio Mercantil electrónico número **17,561, Volumen 390**, de fecha **07 de Julio de 1999**.
- 3) Acreditación de la propiedad de la empresa "**DEVIVSA, S.A. DE C.V.**", de los predios sobre los cuales se subrogan los derechos y obligaciones, mediante **Escritura Pública número 32,017 Volumen 668**, de fecha 22 de Enero del 2007, pasada ante la fe del Notario Público número 68, LIC. Luis Fernando Rubial Coker, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Hermosillo, Sonora, bajo el No. 345,955, Volumen 15,698, de la sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, de fecha 12 de Marzo del 2007.

III.- "**LA FRACCIONADORA CEDENTE**" con fecha 12 de Septiembre del 2006, con fundamento en las disposiciones de la anterior Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, celebró ante "**EL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO**" el Convenio Autorización No. 10-632-2006 mediante el cual se autorizó el Fraccionamiento Habitacional "**TIERRA NUEVA ETAPAS 1, 2, 3, 4 Y 5**", para la ejecución de las obras de urbanización del Fraccionamiento, Convenio Autorización que fue", publicado en el Boletín Oficial del Estado en el Número 24, Sección I, Tomo CLXXVIII de fecha 21 de Septiembre de 2006, asimismo con fecha con fecha 29 de Noviembre del 2006, y mediante oficio No. CIDUE/ERA/0695/2006, obtuvo de la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, la autorización para instituir Régimen de Propiedad en Condominio, Convenio Autorización y oficio que fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Hermosillo, Sonora, bajo el No. 345,955, Volumen 15,698, Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, con fecha 12 de Marzo del 2007.

IV.- "**LA FRACCIONADORA CESIONARIA**" tiene pleno conocimiento del Convenio Autorización No. 10-632-2006, mismo que quedó descrito en el término que antecede, así como el alcance y fuerza legal del mismo, y que para efectos de dar cumplimiento a los compromisos contraídos en ese instrumento, tiene interés en Subrogarse por lo que respecta a los lotes que integran las **Etapas 2 y 5**, del Fraccionamiento "**TIERRA NUEVA ETAPAS 1, 2, 3, 4 Y 5**", en todos y cada uno de los derechos y obligaciones que mediante el referido Convenio Autorización se pactaron a favor de "**EL FRACCIONADOR CEDENTE**", a fin de proceder legalmente a continuar el Fraccionamiento autorizado. }

#### CONDICIONES

##### Capítulo I

##### Del objeto de la autorización

**Primera.**- Las partes convienen en la Subrogación de los Derechos y Obligaciones por lo que respecta a los lotes que integran las etapas 2 y 5, derivados del Convenio Autorización No. 10-632-2006, mencionado en el término III del presente instrumento, y en comparecer en el presente Convenio Autorización la empresa "**DEVIVSA, S.A. de C.V.**", con el carácter de "**FRACCIONADOR CEDENTE**", y la empresa "**MILENIUM CONSTRUCASA, S.A. de C.V.**", con el carácter de "**FRACCIONADOR CESIONARIO**", para la ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento "**TIERRA NUEVA ETAPAS 1, 2, 3, 4 Y 5**", ubicado por la prolongación del Blvd. Agustín F. Zamora, al norte del desarrollo Pueblo Nuevo, al norte de la Ciudad de Hermosillo, Sonora.



**Segunda.- "LA FRACCIONADORA CEDENTE"** cede, transmite y traspasa a **"LA FRACCIONADORA CESIONARIA"**, todas y cada una de las facultades y obligaciones por lo que respecta a los lotes que integran las **Etapas 2 y 5**, descritos en el presente, y pactadas con **"EL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO"** mediante el Convenio Autorización No. 10-632-2006. **"LA FRACCIONADORA CESIONARIA"** las acepta, recibe y adquiere de entera conformidad, obligándose a cumplir con el contenido del Convenio Autorización No. 10-632-2006, el cual se entiende por reproducido en esta condición como si se insertase a la letra, junto con todos sus anexos y modificaciones para todos los efectos legales a que haya lugar. **"EL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO"** acepta que **"LA FRACCIONADORA CESIONARIA"** se subroge en todas las facultades y obligaciones en lo que se refiere a los lotes que integran las **Etapas 2 y 5**, pactadas con **"EL FRACCIONADOR CEDENTE"**.

**Tercera.- "EL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO"**, **"LA FRACCIONADORA CEDENTE"** y **"LA FRACCIONADORA CESIONARIA"** convienen en la Subrogación de los Derechos y Obligaciones por lo que respecta a los lotes que integran las **Etapas 2 y 5**, que fueron autorizados mediante el Convenio Autorización No. 10-632-2006, del Fraccionamiento Habitacional **"TIERRA NUEVA ETAPAS 1, 2, 3, 4 Y 5"**, y en base al Artículo 88, 89 y 106 último párrafo de la Ley No. 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal en su artículo 33 fracción IV, V y XXV, que corresponde a la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, las facultades relativas a la autorización de fraccionamientos, condominios, fusiones, subdivisiones y relotificaciones, y en base a lo anterior y mediante el presente se autoriza la Subrogación por lo que respecta a los lotes que integran las **Etapas 2 y 5**, del Fraccionamiento **"TIERRA NUEVA ETAPAS 1, 2, 3, 4 Y 5"**.

**Cuarta.- "EL FRACCIONADOR CESIONARIO"**, se obliga a ejecutar las obras de urbanización por lo que respecta a los lotes que integran las etapas 2 y 5, con excepción del equipamiento del área verde identificada como lote 13 de la manzana XXIX, y de las banquetas ubicadas por la avenida Paseo Tierra Nueva frente a los lotes 35 de la manzana XVIII, Lotes 13 y 14 de la manzana XXIX, de la misma manera se obliga a ejecutar las obras de urbanización que se encuentran pactadas dentro del Convenio Autorización No.10-632-2006, en un plazo de **CATORCE MESES**, contados a partir de la firma del presente instrumento y que se describen a continuación:

1. El Cuerpo Norte del Bulevar Eje Cuarto Bordo en el tramo comprendido del Bulevar Agustín F. Zamora hasta la colindancia Oriente del área de Equipamiento Urbano identificada como Lote 1 de la Manzana XXIV, en una longitud de 491 metros, donde se incluyen pavimentación, alumbrado público, guarniciones y banquetas, además de las obras necesarias para conducir las aguas pluviales hacia el canal Cuarto Bordo provenientes del fraccionamiento y aguas arriba de este.
2. La Vialidad localizada al Oriente del fraccionamiento en el área que se encuentra dentro del polígono a desarrollar con una longitud de 545 metros donde se incluyen pavimentación alumbrado público, guarniciones y banquetas.

**QUINTA.- LA "FRACCIONADORA CEDENTE"**, se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta y que se encuentran pactadas dentro del Convenio Autorización No. 10-632-2006, con excepción de las obras que se subrogan, para el día **31 de Diciembre del 2011**, mismas que se describen a continuación:

1. El cuerpo Sur, del Bulevar Eje Cuarto Bordo en el tramo comprendido del Boulevard Agustín Zamora hasta la colindancia Oriente del área de Equipamiento Urbano, identificada como Lote 1 de la Manzana XXIV en una longitud de 491 metros donde se incluyen pavimentación, alumbrado público, guarniciones y banquetas, y las obras pluviales necesarias para el desalajo de las aguas pluviales provenientes del fraccionamiento y aguas arriba de este.
2. La vialidad localizada al Norte del fraccionamiento en el área que se encuentra dentro del polígono a desarrollar con una longitud de 708 metros donde se incluyen pavimentación, alumbrado público, guarniciones y banquetas.



3. Las obras internas que corresponden a las etapas con viviendas construidas por DEVIVSA, S.A. de C.V. así como las obras faltantes que son las siguientes:

**A).-** Construcción de banqueta sobre el Blvd. Agustín Zamora, en el tramo que corresponde desde el Paseo Tierra Nueva hasta su entronque con la Calle Norte en una longitud de 271 metros lineales.

**B).-** Construcción de banqueta sobre el Paseo Tierra nueva, en el lote 35 de la manzana XVIII, terreno para equipamiento que se encuentra en la esquina de este Paseo Tierra Nueva y la Calle Estepas, con una longitud de 93 metros lineales, así como la construcción de banqueta en los Lotes 13 y 14 de la manzana XXIX, que corresponde los terrenos para Parque y Área Comercial respectivamente y que se encuentran sobre el Paseo Tierra Nueva, con una longitud de 227 metros lineales.

**C).-** Equipamiento de los Parques de la Etapa 4, localizados uno en el Lote 1 de la Manzana L y el otro en el Lote 1 de la Manzana XL, así como también el que corresponde al Lote 13 de la Manzana XXIX, del mismo fraccionamiento,

**D).-** De la Misma manera, equipar las áreas verdes que corresponden a las esquinas del Paseo Tierra nueva en su confluencia con: el Blvd. Zamora, (Lote 22, Manzana XLIII); la Calle Blvd. Puerto de Palos (Lote 6 Manzana XLIII y Lote 39 Manzana XLVI) y con la Calle Cuevas (Lote 6 Manzana XLVI).

**E).-** Terminar la urbanización en la confluencia de las calles Acantilados Poniente y Acantilados Sur frente a los Lotes 11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B, 14A, 14B, 15A, 15B y 16A, de la MANZANA XVIII y de los Lotes 5A y 5B de la MANZANA XIX.

**F).-** Finiquitar las obras de Canalización del Cuarto y Quinto Bordo, hasta ajustarse a las especificaciones con las cuales fueron autorizadas, responsabilizándose de las obras de desalojo pluvial de la Etapa 1, hacia el canal "Cuarto Bordo", a través de un predio ubicado en la colindancia surponiente de la Etapa 2.

**Sexta.-** Las partes convienen que en todo lo no establecido por este Convenio, se estará a lo pactado en el Convenio Autorización No. 10-632-2006, mediante el cual se autorizaron la ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento "TIERRA NUEVA" ETAPAS 1, 2, 3, 4 Y 5.

**Séptima.-** En cumplimiento a lo previsto en el artículo 109 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR CESIONARIO" deberá incluir en la publicidad y promoción para la venta de los lotes que conforman el fraccionamiento que se autoriza, el número de esta autorización y precisarlo en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de los lotes.

**Octava.-** Para cualquier tipo de edificación o demolición que "EL FRACCIONADOR CESIONARIO" pretenda realizar de manera previa o de preparación para el fraccionamiento, deberá obtener licencia de construcción en los términos de lo establecido en el artículo 127 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

**Novena.-** "EL FRACCIONADOR CESIONARIO" no deberá enajenar los lotes que conforman el fraccionamiento que se autoriza, sin haber terminado la urbanización correspondiente a cada lote, incluyendo su liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de las autorizaciones y la licencia de urbanización correspondiente.

**Décima.-** Cualquier modificación que pretenda hacer "EL FRACCIONADOR CESIONARIO" al proyecto de fraccionamiento que se autoriza, deberá obtener autorización previa de la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología.

**Décima Primera.-** La presente autorización se otorga sin perjuicio de las autorizaciones, licencias o permisos que el fraccionador requiera de otras autoridades para cumplir con el objeto de esta autorización.



**Capítulo II**  
**De las obligaciones del fraccionador**

**Décima Segunda.-** "EL FRACCIONADOR CESIONARIO" tendrá las obligaciones siguientes:

- 1) Inscribir en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente y publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, el texto íntegro del Convenio de Subrogación y remitir constancia de lo anterior al Ayuntamiento, así como a la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial, en un término de **60 días** contados a partir de su notificación y previamente a cualquier acto de trasiación de dominio que tenga como objeto algún lote materia de la presente autorización;
- 2) Presentar solicitud a la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, para cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto originalmente autorizado para su evaluación y en su caso, su aprobación;
- 3) Precisar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre éstos en las autorizaciones respectivas;
- 4) Cubrir el pago de los impuestos y derechos correspondientes; y
- 5) Las demás que se establezcan en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y sus reglamentos.

**Capítulo III**  
**De la extinción**

**Décima Tercera.-** La presente autorización se extingue por;

- I. Revocación;
- II. Caducidad; y
- III. Nulidad.

**Décima Cuarta.-** Serán causas de revocación del presente Convenio de Subrogación.

- I. Dejar de cumplir con el fin o el objeto para el que fue otorgada la presente autorización;
- II. Realizar modificaciones al proyecto original sin la previa autorización por escrito de la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología;
- III. Por realizar obras no autorizadas;
- IV. Por resolución judicial o administrativa que incida con el objeto de la autorización; y
- V. Por el incumplimiento de cualquiera de las condiciones de la presente autorización.

**Décima Quinta.-** Son causas de nulidad del presente Convenio de Subrogación.

- I. Que la presente autorización se haya emitido por error o violencia en su emisión; y
- II. Que la presente autorización se haya expedido en contravención a lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y sus reglamentos.

**Décima Sexta.-** Cualquier otro aspecto no contemplado en la presente autorización, se regirá por lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, Ley de Gobierno y Administración Municipal y demás disposiciones legales aplicables.





Dada en la ciudad de Hermosillo, Sonora, a los Tres días del mes de Noviembre del año Dos Mil Diez.

EL COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA  
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

  
ING. MARIO MENDEZ DESSENS



COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA,  
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Firma de conformidad

EL FRACCIONADOR CEDENTE  
"DEVIVSA, S.A. DE C.V."

C. HUGO ALBERTO BORGÓ HERNÁNDEZ

EL FRACCIONADOR CESIONARIO  
"MILENIUM CONSTRUCCASA, S.A. DE C.V."

  
C. ING. ARMANDO BLOCH CORRAL

COPIA SIN VALOR

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONVENIO AUTORIZACION DE SUBROGACION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES No. 10-714-2010 DEL FRACCIONAMIENTO "TIERRA NUEVA ETAPAS 1, 2, 3, 4 Y 5"



REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA PARA LA PROTECCIÓN Y  
MEJORAMIENTO DE EL PUERTO EN PUERTO PEÑASCO SONORA

CONSIDERANDO:

Que Puerto Peñasco, cuenta con un patrimonio natural gran valor, que se manifiesta en la imagen de la localidad.  
Que los constantes cambios económicos y sociales de la localidad afectan, alteran y amenazan su imagen, lo que hace necesaria la creación de instrumentos que normen y regulen el ordenamiento y conservación de la misma.  
Que como parte del creciente desarrollo de la localidad, es necesario que su parte más antigua conserve una imagen homogénea y ordenada.  
Que debe impedirse que la imagen de El Puerto se vea alterada y contaminada por una señalización comercial caótica y por una edificación desordenada.  
Que se tiene que evitar un desarrollo descontrolado que afecte irremediablemente la fisonomía de Puerto Peñasco, sus características socioculturales, su medio ambiente y su presencia en el ámbito turístico, nacional e internacional.

El C.P. ALEJANDRO ZEPEDA MUNRO, Presidente Municipal de Puerto Peñasco, Sonora, a sus habitantes hace SABER:

Que el H. Cabildo ordenó se publique el acuerdo de fecha 28 de Junio de 2010, en donde se autorizó por UNANIMIDAD, el Reglamento de imagen urbana para la protección y mejoramiento de El Puerto, en Puerto Peñasco, Sonora, para quedar de la siguiente manera:

**Acuerdo Numero Dos.-** Este Honorable Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, en sesión plenaria, aprueba por UNANIMIDAD, el Reglamento de imagen urbana para la protección y mejoramiento de El Puerto, en Puerto Peñasco, Sonora, de conformidad con lo establecido en el artículo 61, fracción I, inciso B), de la Ley de Gobierno y Administración Municipal. Expídase el presente acuerdo, publíquese, notifíquese y cúmplase.

**CAPITULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.** Es de orden público y de interés social el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento, de sus normas técnicas complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en El Puerto de la Ciudad de Puerto Peñasco, para la permanencia de las características físicas, ambientales, culturales y en su caso, la recuperación de las mismas.  
El Reglamento de Imagen Urbana Para el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, será de aplicación supletoria al presente Reglamento, en todo lo que éste no contemple.

**SECCIÓN I DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA ZONA**

**Artículo 2.** La Comisión del Fideicomiso de El Puerto tiene facultades consultivas, de concertación y promoción para el mejoramiento de la imagen general de la zona.

**Artículo 3.** La Comisión supervisará y coordinará cuando esté en riesgo el cumplimiento de los objetivos de mejoramiento y conservación de la imagen, y actuará en coordinación con la dependencia municipal competente para detener y clausurar obras y acciones dentro de la localidad.

**Artículo 4.** La comisión auxiliará al Municipio de Puerto Peñasco, en lo relativo a la aplicación del Reglamento y estará formado por los siguientes miembros:

- I. Dos vocales por el Municipio, de los cuáles uno será el presidente municipal.
- II. Un vocal del gobierno estatal.
- III. Un representante de los comerciantes y locatarios de la zona.
- IV. Un representante de la comunidad residente.
- V. Un representante de SECTUR.
- VI. Representantes de universidades del estado o institutos especializados, fungiendo como asesores.
- VII. Un representante del colegio de ingenieros civiles local.
- VIII. Un representante del colegio de arquitectos local.

**Artículo 5.** La Comisión sesionará independientemente o convocada por el H. Ayuntamiento.

**SECCIÓN II DE LA CORRESPONSABILIDAD**

**Artículo 6.** La aplicación y ejecución de este Reglamento corresponde al H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la autorización de cualquier obra o intervención en la zona, así como para imponer sanciones a que se hagan acreedores quienes infrinjan las determinaciones de este Reglamento y/o el Reglamento de Construcción vigente para el Municipio de Puerto Peñasco.

**Artículo 7.** La Comisión del fideicomiso de El Puerto es un organismo consultivo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

**Artículo 8.** Los usos de suelo y los planes alusivos al tema, deberán ser congruentes con este Reglamento. Para ello, se ha generado un Programa de Ordenamiento de El Puerto que se anexa al presente.

**Artículo 9.** Para efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. Ley de Ecología - A la legislación sobre ecología del Municipio de Puerto Peñasco o del Estado de Sonora.
- II. Reglamento - Las condiciones a que deberá someterse cualquier intervención dentro de la localidad.
- III. Comisión - A la Comisión del Fideicomiso de El Puerto.
- IV. Dirección - La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Puerto Peñasco.
- V. Estado - El Gobierno del Estado de Sonora.
- VI. Municipio - El H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco.
- VII. SECTUR - Secretaría de Turismo.
- X **Ver Programa de Ordenamiento de El Puerto**
- VIII. Monumento Histórico - Todo bien mueble o inmueble catalogado como tal por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- IX. Monumento Artístico - Todo bien mueble o inmueble, que revista algún valor artístico relevante.
- X. Patrimonio Edificado - Todo bien inmueble con valor histórico, artístico, ambiental o de carácter vernáculo.





- XI. Intervención - Cualquier acción que se ejecute sobre un plan general.
- XII. Reparación - Las acciones que tienen por objeto corregir las deficiencias estructurales y funcionales de una edificación o de sus elementos, generados por el deterioro natural o inducido.
- XIII. Rehabilitación - A la intervención que permite la recuperación de las condiciones óptimas estructurales y espaciales, sin alterar sus características ni su entorno.
- XIV. Reutilización - A la aplicación de modalidades de uso diferentes a las originales de un monumento o patrimonio edificado, sin alterar su estructura y su entorno.
- XV. Adecuación - A la intervención que solamente satisface las necesidades de servicio y espaciales, requerida para algún uso específico.
- XVI. Consolidación - A las acciones necesarias que permiten reestablecer las condiciones de trabajo y solidez de los componentes de un inmueble.
- XVII. Liberación - Al retiro de elementos arquitectónicos, escultóricos, de acabados o de instalaciones, que sin mérito histórico-artístico, hayan sido agregados al inmueble y que pongan en peligro su estabilidad, alteren su función o la unidad del mismo.
- XVIII. Integración - A la acción de reponer las partes deterioradas o carentes de algún elemento arquitectónico o bien de la totalidad del mismo, distinguiendo los nuevos materiales de los originales.
- XVIII. Reintegración - A la acción de reubicar en su sitio original, aquellos elementos arquitectónicos e históricos, que se encuentren fuera de lugar.
- XIX. Ordenamiento - Toda acción con fines de mejoramiento y conservación de la imagen.
- XX. Traza urbana - Es la manera en que se encuentran dispuestas las calles, paramentos y espacios abiertos, que conjuntamente conforman la localidad.

### SECCIÓN III DE LA PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA

**Artículo 10.** La aplicación de este Reglamento se circunscribe a los siguientes límites:  
**Malecón Fundadores.** Desde Blvd. Benito Juárez hasta Av. Circunvalación.

**Calle 13.** Desde Av. Plutarco E. Calles al Oeste hasta el Blvd. Benito Juárez al Este.

**Colonia El Puerto.** Al Norte: Dársena, Al Sur: Av. Circunvalación, Al Este: Con la Calle 2, Lauro Contreras, Al Oeste: El Malecón y Mar de Cortéz  
**Límite del área de aplicación de este Reglamento.** Desde el Mar de Cortéz por Av. Circunvalación, siguiendo por Blvd. Benito Juárez hasta Calle 14 y hacia el Oeste rematando con Calle Marea Baja y Zona Federal.

**Artículo 11.** Cualquier intervención en la zona indicada queda sujeta a lo que establece el Reglamento.

**Artículo 12.** Para efectos de este Reglamento, se promoverá la congruencia del mismo, con programas que repercutan en el mejoramiento y conservación de la imagen.

**Artículo 13.** En El Puerto, se permiten obras y acciones de índole socio-cultural, de imagen urbana, infraestructura, etc., siempre con fines de mejoramiento y conservación de la imagen, apegados a las consideraciones de este Reglamento.

**Artículo 14.** Se prohíbe la alteración y transformación de la traza urbana, de los espacios abiertos, y entorno natural de El Puerto ya que forman parte integral y determinante de la imagen del mismo.

### CAPÍTULO 2 - EL MEDIO NATURAL

**Artículo 15.** Se entiende por medio natural, a aquél formado por montañas, ríos, lagos, mares, valles, la vegetación, el clima y la fauna, es decir, todo el medio sin la intervención del hombre. Para fines de protección y mejoramiento, se sujetará a lo dispuesto por este Reglamento en las siguientes consideraciones:

### SECCIÓN I DE LA TOPOGRAFÍA

**Artículo 16.** La topografía es el conjunto de elementos que configuran la superficie del terreno y que determinan la forma y disposición del asentamiento. Para esta, se considera lo siguiente:

- I. Deberán conservarse las características físico ambientales con que se cuenta, evitando alteraciones y transformaciones, tanto de montañas, cerros, lomas, cañadas y cañones, playas, dunas y zonas de riqueza ambiental y paisajística.

### SECCIÓN II DE LOS CUERPOS DE AGUA

**Artículo 17.** Los cuerpos de agua están formados por los mares, ríos, lagos y los acuíferos subterráneos, constituyendo una parte fundamental del equilibrio ecológico y del medio ambiente.

- I. Se prohíben los tiraderos y depósitos de desechos en los cuerpos de agua.
- II. Se prohíbe la descarga directa de aguas negras y residuales sobre cuerpos de agua.
- III. Se permite la recarga de acuíferos subterráneos por aguas servidas, cuando el producto sea previamente tratado en plantas técnicamente equipadas para estos fines.
- IV. Se permite el aprovechamiento y explotación de estos, con fines de recreación y turismo.

### SECCIÓN III DE LAS CAÑADAS Y LOS ARROYOS

**Artículo 18.** Las cañadas y arroyos son los escurrimientos y cauces naturales de desahogo pluvial, de importancia por su valor ecológico y función natural.

- I. Se prohíbe obstruir el libre cauce de los escurrimientos.
- II. Se prohíben las descargas de aguas negras y residuales, así como tirar basura y desechos de cualquier tipo.
- III. Se prohíbe cualquier acción que contamine y provoque cambios al medio ambiente.
- IV. Se permite y se requiere de árboles y vegetación en general en las orillas de los mismos, que incrementen los atractivos paisajísticos y turísticos.

### SECCIÓN IV DE LA VEGETACIÓN

**Artículo 19.** El mejoramiento y protección de la vegetación y el arbolamiento es de vital importancia para la conservación del medio ambiente, para ello, las acciones encaminadas a incrementar su valor, se apegará a lo siguiente:



- I. Se conservarán las áreas verdes, jardines y árboles existentes en la localidad.
- II. Se conservará e incrementará en número, de acuerdo a las especies locales y acordes al clima, según la paleta Vegetal que se anexa al presente.
- III. Para el proyecto de las áreas abiertas de cada predio deberá presentarse ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología un plano detallado del diseño de paisaje para su aprobación. Se permite la combinación de diferentes especies, cuando las seleccionadas sean acordes al clima e incrementen los atractivos paisajísticos y el confort de la localidad de acuerdo con la Paleta Vegetal.
- IV. Se considerará como "Árbol Protegido" a cualquier árbol nativo según la paleta Vegetal anexa, que tenga un diámetro mayor a 10 cms medidos a una altura de 1.50 mts. desde el nivel del suelo. En los casos que el propietario planea retirar algún árbol protegido deberá informarlo a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio para que éste lo evalúe y dictamine al respecto basándose en los ordenamientos; ningún árbol protegido deberá ser removido sin previa autorización por escrito de la autoridad correspondiente.

### CAPÍTULO 3 - LO CONSTRUIDO

**Artículo 20.** Se entiende por lo construido, a todos los elementos físicos hechos por el hombre, como son la edificación, la traza urbana y espacios abiertos, el mobiliario y la señalización, que conforman el paisaje urbano.

#### SECCIÓN I DE LA TRAZA URBANA, LA VIALIDAD Y ESPACIOS ABIERTOS

**Artículo 21.** La traza urbana, es el patrón de organización espacial del asentamiento. Está conformada por paramentos, vialidades y espacios abiertos, y constituye un patrimonio cultural de la localidad. Para la traza se establece lo siguiente:

- I. Deberá conservarse con las características físico-ambientales con que cuenta actualmente, evitando alteraciones en dimensiones, tanto de calles, plazas y espacios abiertos, como de los alineamientos y paramentos originales.
- II. Se prohíbe cambiar los pavimentos ornamentales y características de las vialidades y espacios abiertos existentes.
- III. Se prohíben las obras de nuevas instalaciones y equipo de servicio que alteren o modifiquen las características funcionales y formales de los espacios abiertos existentes.
- IV. Los proyectos de ampliación de banquetas, calles peatonales, arbolamientos, etc., se ajustarán a lo que determine como conveniente la Comisión respectiva para su aprobación y deberá acudirse a lo establecido en este Reglamento.

#### SECCIÓN II DEL ALINEAMIENTO

**Artículo 22.** Se entiende por alineamiento, a la línea que establece el límite entre la vía pública y cualquier predio.

- I. Deberá respetarse el alineamiento de la traza oficial, en todos los niveles de la edificación.
- II. Se deberá colocar en todos los inmuebles el número oficial en un lugar visible de la fachada o portico.

#### SECCIÓN III DE LA INFRAESTRUCTURA

**Artículo 23.** Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en los espacios que no están asignados para ello.

**Artículo 24.** Para los estacionamientos públicos, se evaluará su localización y características para su autorización, el programa de parquímetros será administrado por el Fideicomiso de El Puerto y los fondos recaudados se destinarán a la operación de los parquímetros y al mantenimiento de la zona.

**Artículo 25.** Para cualquier intervención y arreglo de los servicios urbanos, se seguirán las siguientes determinaciones:

- I. Para cualquier obra de pavimentación, se requerirá de la evaluación y solución previa de las deficiencias y carencias de las redes de infraestructura.
- II. Las obras de mantenimiento y conservación de las carpetas y recubrimientos de vialidades, serán permitidas en horarios que no interfieran con las actividades de la población local y el turismo.
- III. Las instalaciones y cableados deberán ser subterráneos en calles peatonales y espacios abiertos.
- IV. Por ningún motivo se podrá modificar la obra de banquetas, cruces, guarderías, rampas para discapacitados, etc., sin la aprobación de la Dirección y el visto bueno de la Comisión.

#### SECCIÓN IV DE LA EDIFICACIÓN

**Artículo 26.** Se entiende por edificación o bien inmueble a los monumentos históricos y artísticos, al patrimonio edificado, a la arquitectura tradicional y vernácula, o a toda aquella construcción que se encuentre en buen estado.

**Artículo 27.** Se entiende por bienes muebles, a todos aquellos objetos con gran valor histórico o estético, a las piezas de artesanía popular, así como los documentos o testimonios escritos y gráficos del desarrollo de la población.

**Artículo 28.** Los inmuebles que forman parte de la cultura del Municipio de Puerto Peñasco no se alterarán, modificarán o destruirán.

**Artículo 29.** Los nuevos usos en inmuebles estarán determinados por las características físicas, formales y funcionales del inmueble y se adecuarán a lo establecido en el Programa de Ordenamiento de El Puerto.

**Artículo 30.** Con la finalidad de generar espacios peatonales agradables y sombreados en algunas secciones de la calle de circulación en la zona de El Puerto, se han establecido una serie de andadores peatonales cubiertos que se encuentran en zona pública y que no podrán ser alterados en su imagen, color, acabado y forma; tampoco podrán ser utilizados como exhibidores de mercancía de los locales contiguos. En el caso de ser necesaria su modificación o alteración tendrá que ser autorizada por el consejo en base a una solicitud oficial explicando las razones y con el soporte de un proyecto al respecto.

**Artículo 31.** Se conservarán todos los elementos arquitectónicos en los inmuebles que forman parte de la cultura del Municipio.

- I. En las intervenciones, se podrán usar nuevos materiales cuando se integren al sistema constructivo predominante, sin causar problemas estructurales ni deterioros.
- II. En intervenciones, se colocarán materiales de las mismas o similares características formales, de textura, de color y sistema estructural.
- III. Se requiere del mantenimiento de las áreas verdes y ajardinadas, correspondientes a cada inmueble.
- IV. Se prohíbe la construcción de instalaciones y agregados, ya sean instalaciones de gas y agua, antenas, jaulas para tenderos, buhardillas y habitaciones de servicio en azoteas, cuando alteren elementos decorativos o sean visibles desde la vía pública.



**Artículo 32.** Todas las fachadas que se adecuen a las disposiciones de este Reglamento deberán conservarse en forma integral, es decir, con todos los elementos y características tipológicas que las conforman.

- I. El mantenimiento y conservación del inmueble, se apegará a lo que establece este Reglamento.
- II. Se prohíbe cualquier intervención, sin previo proyecto de conservación autorizado.
- III. Se prohíbe integrar elementos y materiales contemporáneos, que alteren tanto su fisonomía histórica, como la del contexto.
- IV. Se prohíbe alterar o mutilar elementos decorativos y arquitectónicos.
- V. Los patios se podrán cubrir, cuando exista un proyecto de su integración autorizado según sea el caso, que cumpla con las siguientes disposiciones:
  - a) La cubierta no sea opaca.
  - b) No se afecte la estabilidad del edificio.
  - c) No se use falso plafón
  - d) No sea visible desde la vía pública.

**Artículo 33.** Se entiende por macizo, a todo paramento cerrado en su totalidad, y por vano, a todo aquel hueco o vacío que se ubica sobre el macizo.

- I. Se prohíben las alteraciones a: la forma, composición, ritmo y proporción de vanos y macizos.
- II. Se permite efectuar actividades de consolidación en cerramientos, dinteles, pilares elementos estructurales, previa autorización de la Dirección.
- III. Se prohíbe la colocación de instalaciones en cualquier tipo en vanos.

**Artículo 34.** Para la ventanería y cancelería se observará lo siguiente:

- I. Se permite el uso de materiales adecuados para el clima, temperatura, salinidad y temperatura, tales como madera, aluminio, acero inoxidable y PVC.
- II. Se prohíbe el uso de láminas metálicas y aluminio, en cancelas, puertas y portones.

**Artículo 35.** Se prohíbe colocar, construir o adosar, elementos fijos o móviles sobre las fachadas, ya sean: volúmenes, terrazas, marquesinas, toldos, gárgolas, instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas, de aire acondicionado, especiales y antenas, así como aquellos elementos que por sus características o función, alteren la fisonomía de las fachadas y su contexto.

**Artículo 36.** El propietario de inmuebles en estado ruinoso, deberá intervenirlo y restaurarlo, para asegurar la estabilidad y conservación del mismo según las normas establecidas en este reglamento.

- I. Todo inmueble deberá conservarse en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, a fin de evitar que se convierta en una molestia o peligro para sus moradores, vecinos o el público en general.

**Artículo 37.** Se entiende por obra nueva, a toda la edificación que se erija en el momento actual sobre un espacio, ya sea provisional o permanente.

- I. Las alturas dentro de la zona, se apegarán a los ritmos y dimensiones establecidos por el contexto y a lo que exige el programa de ordenamiento de El Puerto.
- II. En las fachadas de la obra nueva, sus elementos, materiales y formas, deben integrarse al contexto.
- III. Se prohíben instalaciones visibles en fachadas, ya sean temporales o permanentes.

**Artículo 38.** El color se tendrá que aplicar a todos los elementos que componen la fachada, a menos que el material tenga acabado aparente y deberá ser acorde con la paleta de color que se anexa al presente.

- I. Se permite el uso de pinturas a la cal.
- II. Se prohíbe el uso de colores brillantes o fosforescentes.
- III. Se prohíbe subdividir las fachadas por medio del color.
- IV. Se prohíben los acabados vitrificados hacia la vía pública.
- V. Se permite el uso de materiales aparentes siempre y cuando se integren al contexto.

**Artículo 39.** Las obras nuevas colindantes con las edificaciones existentes, serán autorizadas cuando:

- I. Se logre una óptima integración al contexto.
- II. Que no provoque problemas estructurales a las edificaciones existentes.

**Artículo 40.** Se permite el uso de elementos funcionales tradicionales, como parte de nuevos proyectos arquitectónicos, formulando cambios y adecuaciones acordes a los requerimientos (diseños o similares).

**Artículo 41.** Se prohíbe la edificación provisional sobre la vía pública.

**Artículo 42.** El ambulante por ningún motivo está permitido en esta zona, el Gobierno Municipal será el encargado de controlarlo.

**Artículo 43.** La edificación contemporánea que sea discordante al contexto, requerirá de un proyecto de adecuación.

• Ver Programa de Ordenamiento de El Puerto

• Ver Manual de Especificaciones y Paleta de Color

**Artículo 44.** Todas las demoliciones de cualquier edificación, estarán condicionadas a estudios previos y a la presentación ante la Dirección de un proyecto de demolición y retiro, y deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Puerto Peñasco.

- I. Se prohíbe el uso de explosivos o materiales detonantes, dentro de la zona.

#### SECCIÓN V. DEL MOBILIARIO URBANO

**Artículo 45.** Se entiende por mobiliario urbano, a todo aquel elemento ubicado en el espacio público, con fines de servicio u ornamental.

- I. Se conservará el mobiliario urbano tradicional y todo aquel elemento ubicado en el espacio público, con fines de servicio u ornamental.
- II. Las propuestas de mobiliario urbano deberán armonizar en materiales, forma, textura, color e imagen con la zona y se adecuarán a los diseños preestablecidos en el Manual de Mobiliario Urbano que se anexa al presente.
- III. La ubicación del mobiliario, será determinada por el Municipio.
- IV. La colocación del mobiliario, no construya la percepción del patrimonio edificado, ni la circulación vehicular o peatonal.
- V. Se prohíbe colocar propaganda sobre el mobiliario urbano, salvo en el que haya sido designado para tal efecto por el gobierno municipal.
- VI. Se permite el uso de arbotantes y luminarias públicas en muros ciegos y aceras, siempre y cuando:
  - a) No se afecte al inmueble o la consistencia del paramento donde se coloquen.



- b) No interfiera la circulación
  - c) No altere o contamine visualmente al contexto
- VII. Se permite la colocación de iluminación temporal con motivo de algún evento conmemorativo o similar, cuando no se cause deterioro al patrimonio edificado o demente la imagen.

#### SECCIÓN VI. DE LA SEÑALIZACIÓN.

**Artículo 46.** Se entiende por anuncio y propaganda, a todo medio de información, comunicación o publicidad colocado hacia la vía pública que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de productos y bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, cívicas, políticas, culturales, industriales o comerciales, igualmente se entenderá por anuncio a las carteleras o pantallas y lo que en ellas se publicite.

**Artículo 47.** La proporción, tamaño y forma de éstos, tendrá que integrarse a la composición general del inmueble y entorno del espacio y adecuarse al Manual de Señalización que se anexa al presente:

**Artículo 48.** El texto y redacción deberá estar sujeto a las reglas de ortografía y sintaxis del mismo.

- I. Los textos, deberán contener solamente el nombre de la empresa o persona y el giro más importante.
- II. La colocación en planta baja, será solamente en la parte superior interna de los vanos, ocupando el claro de éstos.
- III. La colocación en planta alta, será solamente a lo largo del 40% de la longitud de la fachada del inmueble, con una altura máxima de 70 cm. Sin cubrir vanos, ni elementos decorativos.
- IV. Se autorizan los anuncios y propagandas temporales, por motivos de interés social, siempre y cuando no afecten o alteren el inmueble y al contexto donde se ubiquen.
- V. Se podrá destinar para anuncios en vitrinas, el 20% máximo del área de la misma.
- VI. No se permitirá más de un logotipo por establecimiento.

**Artículo 49.** Los anuncios serán armónicos con el edificio o paramento en que se ubiquen.

- I. Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncios sobre azoteas o cubiertas.
- II. Se prohíbe la colocación de anuncios tipo paleta y espectacular.
- III. Los anuncios y propagandas formados o iluminados con tubos de gas neon quedan prohibidos.
- IV. En inmuebles destinados a habitación, se prohíbe la colocación de anuncios y escaparates.
- V. Se prohíbe colocar anuncios de pie, de bandera y colgantes, cuando obstruyan la circulación.
- VI. Se permiten anuncios y propagandas oficiales, populares y/o particulares temporalmente, por un periodo máximo de 30 días, haciéndose responsable el anunciante de su retiro, limpieza y acomodo del área que ocupe.
- VII. Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio sobre marquesinas.
- VIII. Se prohíben las pintas y cualquier tipo de anuncio en paramentos, muebles, mobiliario urbano y pavimentos.

**Artículo 50.** Se permite la colocación de placas de servidores públicos y profesionales, de tamaño máximo de 30 x 60 cm.

**Artículo 51.** Para propagandas políticas, culturales, y/o de interés público, volantes, avisos, láminas, carteles, etc., el Gobierno Municipal destinará el mobiliario y espacios necesarios para su ubicación.

**Artículo 52.** Para propagandas comerciales y culturales, el uso del color es libre, siempre y cuando se apeguen a lo que marca el Manual de Señalización.

**Artículo 53.** Todo anuncio que haya sido colocado previo a la entrada en vigor de este Reglamento deberá adecuarse a lo que en él se establece.

**Artículo 54.** Todo anuncio deberá cumplir además con lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana Para la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora.

**Artículo 55.** Se entiende por nomenclatura a la numeración, nombres de calles y espacios abiertos de una localidad:

- I. El diseño y colocación de la nomenclatura deberá integrarse al contexto, pudiendo haber uso de materiales tradicionales y/o contemporáneos que se apeguen a lo que marca el Manual de Señalización.
- II. Se permite la colocación de placas para nomenclatura y/o señalización, cuando no causen deterioros a los inmuebles o paramentos que las reciban.

• Ver Manual de Mobiliario Urbano

• Ver Manual de Señalización e Imagen Gráfica

• Ver Manual de Señalización e Imagen Gráfica

- III. La tipografía tiene que ser acorde a la forma y proporción de las placas para nomenclatura.
- IV. Se requiere necesariamente que cada inmueble contenga en un lugar visible el número oficial.

#### CAPÍTULO 4 - PERMISOS Y LICENCIAS

##### SECCIÓN I. DE LA ESTRUCTURA URBANA

**Artículo 56.** Corresponde al H. Ayuntamiento, a través de la Dirección, la aplicación de este Reglamento en Puerto Peñasco Sonora.

**Artículo 57.** Compete al H. Ayuntamiento y al INAH, la aplicación del marco jurídico federal en cuanto a la conservación de monumentos y la autorización de cualquier intervención en éstos.

**Artículo 58.** En lo referente a la aplicación de este Reglamento, la Dirección autorizará permisos y licencias:

- I. La Dirección otorgará licencias en lo referente a la protección, mejoramiento y conservación de la imagen, previa presentación del proyecto arquitectónico y ejecutivo.
- II. La Dirección otorgará licencias para intervenciones en las zonas de monumentos, previa consulta con las instancias federales correspondientes.

**Artículo 59.** Para toda obra de restauración, rehabilitación, remodelación, ampliación, obra nueva, demolición, reparación menor, infraestructura, servicios, colocación de anuncios o cualquier otra acción e intervención, tanto en propiedad privada como en pública, se deberá contar con el permiso de la Dirección.

**Artículo 60.** La Dirección, a través del personal de supervisión, revisará y evaluará cualquier obra o intervención a la imagen dentro de las zonas establecidas en el Artículo 10 para su autorización.

**Artículo 61.** En los casos en que se requiera de autorizaciones o licencias de otras instancias en El Puerto (INAH, OOMAPAS, CFE, etc.), estas deberán obtenerse previamente y ser presentadas a la Dirección.



## SECCIÓN II. DE LA EDIFICACIÓN Y LOS ANUNCIOS

**Artículo 62.** Para efectos del Artículo 58 y 59, el interesado deberá presentar a la Dirección la solicitud correspondiente, especificando el tipo de licencia de que se trate, acompañada de la documentación y cumplir con los requisitos que a continuación se detallan:

- I. Anuncios
  - a. Forma oficial de solicitud (original y copia).
  - b. Dos fotografías a color del inmueble, señalando claramente en estas, el lugar en que será colocado y mostrando las edificaciones vecinas.
  - c. Descripción del anuncio (Dimensiones, materiales, diseño, iluminación, etc.).
  - d. Todos los requisitos referentes a la colocación de anuncios establecidos en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora.
- II. Obra Nueva
  - a. Forma original de solicitud (original y copia).
  - b. Alineamiento y número oficial.
  - c. Fotografías a color del predio y colindantes, referidas a un plano de ubicación (pegadas o impresas en hoja tamaño carta).
  - d. Copia de una identificación del propietario.
  - e. Tres tantos del proyecto arquitectónico y ejecutivo de la obra a realizarse.
  - f. Responsiva de un Director Responsable de Obra registrado ante la Dirección.
  - g. Todos los requisitos aplicables a este tipo de obra establecidos en el Reglamento de Construcción Para el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora.
- III. Obras de restauración, rehabilitación y reutilización.
  - a. Forma oficial de solicitud (original y copia).
  - b. Alineamiento y número oficial.
  - c. Fotografías a color del inmueble y sus colindancias, referidas a un plano de ubicación (pegadas o impresas en hoja tamaño carta).
  - d. Juego de planos arquitectónicos de levantamiento de materiales y deterioros (Dos tantos).
  - e. Juego de planos arquitectónicos del proyecto de intervenciones y adecuaciones (Dos tantos).
  - f. Memoria descriptiva de la obra y especificaciones (original y copia).
  - g. Responsiva de un Director Responsable de Obra registrado ante la Dirección.
  - h. Copia de la identificación del propietario.
  - i. Todos los requisitos aplicables a este tipo de obra establecidos en el Reglamento de Construcción Para el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora.
- IV. Obras de ampliación y remodelación.
  - a. Forma oficial de solicitud (original y copia).
  - b. Alineamiento y número oficial.
  - c. Fotografías a color de la edificación y de sus colindancias, referidas a un plano de ubicación (pegadas o impresas en hoja tamaño carta).
  - d. Tres tantos del proyecto arquitectónico y ejecutivo del proyecto.
  - e. Responsiva de un Director Responsable de Obra registrado ante la Dirección.
  - f. Copia de la identificación del propietario.
  - g. Todos los requisitos aplicables a este tipo de obra establecidos en el Reglamento de Construcción Para el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora.
- V. Obras de demolición.
  - a. Forma oficial de solicitud (original y copia).
  - b. Alineamiento y número oficial.
  - c. Fotografías a color del interior y exterior del inmueble con sus colindantes, referidas a un plano de localización (pegadas o impresas en hoja tamaño carta).
  - d. Juego de planos arquitectónicos de la construcción existente, indicando el área a demoler (dos tantos).
  - e. Responsiva de un Director Responsable de Obra registrado ante la Dirección.
  - f. Copia de una identificación del propietario.
  - g. Todos los requisitos aplicables a este tipo de obra establecidos en el Reglamento de Construcción Para el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora.
- VI. Obras menores de reparación.
  - a. Forma oficial de solicitud (original y copia).
  - b. Fotografías a color de la fachada y colindantes, además de los lugares donde se realizarán los trabajos, referidos a un plano de ubicación (pegadas o impresas en hoja tamaño carta).
  - c. Todos los requisitos aplicables a este tipo de obra establecidos en el Reglamento de Construcción Para el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora.
- VII. Obras de mantenimiento general a inmuebles.
  - a. Del aviso a la Dirección por escrito, especificando en una hoja tamaño carta, lugar y tipo de acción a realizar, ubicación del inmueble, duración estimada de los trabajos, acompañado con fotografías a color del inmueble (pegadas o impresas en hoja tamaño carta).

**Artículo 53.** En caso de que la Dirección lo considere conveniente, solicitará adicionalmente la entrega de documentación complementaria para los casos especiales que así determine, así como la revisión y autorización por parte de las autoridades de la Dirección de Bomberos y Protección Civil y lo que la Norma Oficial Mexicana (NOM) indique.

**Artículo 64.** En caso de que la Dirección lo considere necesario, se pedirá una fianza a favor del Ayuntamiento, para garantizar que las obras se realicen de acuerdo a lo autorizado por ésta.

**Artículo 65.** Para la realización de las intervenciones, se requerirá de reportes mensuales sobre los avances.

**Artículo 66.** Para la expedición de las licencias, el interesado presentará el proyecto, firmados por el propietario y en los casos que se requiera por el director responsable de obra, para ser selladas y autorizadas por la Dirección, de los cuales uno quedará integrado al expediente y otro deberá permanecer en la obra.



**Artículo 67.** Una copia de toda la información autorizada expedida por la Dirección, deberá permanecer en la obra durante el transcurso de la misma.

**Artículo 68.** Expirado el plazo de la licencia o del permiso, en caso de que las obras no se hayan terminado, se deberá tramitar la prórroga correspondiente y para ello se requerirá de la siguiente documentación:

I. Renovación o prórroga de licencia para anuncios.

La vigencia de las licencias es de un año a partir de su expedición, por lo que al término de éste, se re-evaluarán y calificarán los anuncios, presentando la siguiente documentación:

- a. Forma oficial de solicitud (original y copia)
  - b. Licencia anterior (copia).
  - c. Dos fotografías a color del anuncio que se encuentra colocado, en las que aparezca el inmueble y las edificaciones vecinas.
  - d. Recibo de pago (original y copia).
- II. Prórroga de licencia para las obras de restauración, rehabilitación, reutilización, ampliación, remodelación y obra nueva.
- a. Forma oficial de solicitud (original y copia).
  - b. Licencia anterior (copia).
  - c. Recibo de pago (original y copia).
  - d. Juego completo de planos autorizados, correspondientes a la licencia otorgada.
  - e. Fotografías de avance de obra, referidas a un plano de localización (pegadas o impresas en hoja tamaño carta).

**Artículo 69.** Las licencias o permisos se concederán, previo pago de los derechos y su vigencia será la establecida en el Reglamento de Construcción Para la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora o en el Reglamento de Imagen Urbana Para la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, según sea el caso.

**Artículo 70.** Para la obtención de las licencias y permisos en los artículos 58 y 59 se deberá cumplir además con todo lo establecido en el Reglamento de Construcción Para la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, en el Reglamento de Imagen Urbana Para la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora y toda la normatividad aplicable.

#### CAPITULO 5 - DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

**Artículo 71.** La Dirección vigilará el cumplimiento de este Reglamento a través de inspectores debidamente autorizados.

**Artículo 72.** Para la realización de las inspecciones se observará a lo siguiente:

- I. Se llevarán a cabo por orden escrita de la Dirección.
- II. Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos inmuebles o anuncios objeto de visitas de inspección, estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores para el desarrollo de su labor.
- III. Al iniciar la visita, el inspector deberá de exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden a que se refiere la fracción I de este artículo, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento, inmueble o anuncio.
- IV. De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos designados por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique, si aquélla se hubiese negado a proponerlos.
- V. De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, siempre y cuando el verificador haga constar la circunstancia propia en el acta.
- VI. El inspector tiene la facultad de obtener copias de los documentos necesarios, levantamiento de planos, fotografías del lugar u objetos supervisados, allegándose cualquier medio de prueba para el logro de la visita, mismos elementos que deberán formar parte del expediente que se integre con motivo de la inspección realizada.
- VII. La inspección podrá realizarse cuando se estime convenientes por la Dirección, o bien para atender cualquier queja o denuncia concerniente a la aplicación de este reglamento.

**Artículo 73.** La Dirección, con base en el resultado de la inspección, dictará las medidas necesarias para corregir las irregularidades encontradas notificándolas por escrito al interesado.

**Artículo 74.** La comunidad en general, es depositaria e igualmente responsable de todas las implicaciones de la protección y conservación del patrimonio edificado y la imagen, así que podrá vigilar, alertar y denunciar a la Dirección, las evasiones y violaciones a lo que establece este Reglamento, lo que la determina como supervisora permanente del cumplimiento de lo mencionado anteriormente.

**Artículo 75.** La Dirección coadyuvará para la formación de organizaciones comunitarias, confines comunes en lo referente a la protección y conservación de la imagen y del patrimonio edificado.

- I. Las agrupaciones y organizaciones populares adoptarán un carácter honorífico.
- II. Podrán agruparse por barrios o sectores de la localidad.
- III. Se creará un registro de agrupaciones y organizaciones comunitarias, dentro de la Comisión.

#### CAPITULO 6 - DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

**Artículo 76.** Se consideran infractores a lo que dispone este Reglamento, los que:

- I. Presenten documentos, información o datos falsos para la autorización de licencias o permisos.
- II. Inicien cualquier obra, sin previa autorización de la Dirección.
- III. Coloquen anuncios sin previa autorización de la Dirección.
- IV. Modifiquen, alteren o cambien el contenido de los proyectos y especificaciones autorizadas, ya sea de forma parcial o total.
- V. Se nieguen a proporcionar información al personal autorizado que la requiera.
- VI. Obstaculicen o impidan al personal autorizado, ejecutar sus labores de inspección y vigilancia.
- VII. Oculten a la autoridad la realización de obras e intervenciones.
- VIII. Continúen las obras o intervenciones cuando haya expirado su permiso o licencia.
- IX. Alteren o modifiquen los documentos, comprobantes y licencias expedidos por la Dirección.
- X. Siendo los propietarios o responsables de obra, no se presenten ante la Dirección, cuando se les requiera.

**Artículo 77.** La Dirección deberá sancionar a quienes cometan violaciones a lo establecido en este Reglamento.

**Artículo 78.** Las sanciones por infracciones a este reglamento podrán consistir en:

- I. Amonestaciones con apercibimiento
- II. Multas



- III. Suspensiones
- IV. Demoliciones, restauraciones o reconstrucciones
- V. Retiro de anuncios o instalaciones
- VI. Cancelación o revocación de autorizaciones
- VII. Arresto hasta por 36 horas

**Artículo 79.** La Dirección impondrá sanciones tomando en cuenta:

- I. Los daños, deterioros y alteraciones que se hayan producido o que puedan producirse en inmuebles y/o la imagen
- II. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción.
- III. La gravedad de la infracción.
- IV. El grado de reincidencia del infractor y circunstancias particulares del caso.

**Artículo 80.** Cuando se viole cualquier disposición que establece este Reglamento se procederá a la cancelación de la licencia o permiso y a la suspensión de la obra o anuncio.

**Artículo 81.** Cuando se realicen obras en inmuebles que se contrapongan a lo que establece este Reglamento, se procederá a la demolición, restauración o reconstrucción, según sea el caso.

**Artículo 82.** Para efecto del Artículo anterior, los costos de las acciones correctivas de lo estipulado, serán a cargo del infractor.

**Artículo 83.** Cuando se incurra en lo que establece el Artículo 76, serán sancionados: el director responsable de obra, el corresponsable, el propietario, depositario legal, y/o cualquier persona que resulte responsable, con la multa o sanción que establezca el Reglamento de Imagen Urbana Para el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora y/o el Reglamento de Construcción Para el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, según sea el caso que se tenga que sancionar.

**Artículo 84.** Cuando el interesado cometa alguna de las infracciones que establece el Artículo 76, la Dirección podrá renovar la licencia o autorización que se requiera, previo pago de las infracciones.

#### CAPITULO 7- DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

**Artículo 85.** Cuando exista inconformidad para con los actos y resoluciones que dicte la Dirección, con motivo de la aplicación de este Reglamento, los interesados podrán interponer el recurso de reconsideración.

**Artículo 86.** El plazo para interponer el recurso de reconsideración, será de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del acto o resolución que se recurra.

**Artículo 87.** El recurso deberá interponerse directamente ante la Dirección con acuse de recibo.

**Artículo 88.** En el escrito, se especificará el nombre de quien promueva los hechos objeto del recurso, la fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que tuvo conocimiento de la resolución recurrida, los agravios que directa o indirectamente, a juicio del recurrente, le cause la resolución del acto impugnado, la mención de la Dirección dictando la resolución, ordenado y ejecutado al acto y el ofrecimiento de las pruebas que el interesado presente. El escrito se acompañará de los siguientes documentos:

- I. Los documentos que acrediten la identidad del interesado.
- II. Los documentos que el interesado ofrezca como pruebas, que se relacionen inmediata y directamente con la resolución o acto impugnado.
- III. Original de la resolución impugnada, si existiere.

**Artículo 89.** Se desconocen los medios probatorios confesionales, dando validez solamente a los escritos.

**Artículo 90.** La Dirección verificará y evaluará los medios probatorios a su recibo, y si fueran interpuestos en tiempo, deberá admitirlos o en su caso, requerir al interesado para las aclaraciones necesarias, en un término de 5 días hábiles. Si la Dirección considerara que los antecedentes tienen validez, se procederá y emitirá la opinión técnica para la solución del caso.

**Artículo 91.** Para efecto del Artículo anterior, la Dirección emitirá su opinión técnica del caso, dentro de un plazo de 30 días hábiles a partir del auto admisorio, e inmediatamente hará las diligencias necesarias para su solución.

**Artículo 92.** La Dirección podrá responder, citar o avisar al interesado o recurrente por correo.

**Artículo 93.** La interpretación del recurso suspenderá la ejecución de las sanciones pecuniarias, si el infractor garantiza el interés fiscal. Tratándose de otro tipo de actos o resoluciones, la interposición del recurso suspenderá su ejecución, siempre y cuando se satisfagan los siguientes requisitos:

- I. Que lo solicite el recurrente.
- II. Que no se siga perjuicio al interés social, ni se contravengan disposiciones de orden público.
- III. Que fueran de difícil reparación, los daños y perjuicios que se causen al recurrente, con la ejecución del acto o resolución combatida.

#### CAPITULO 8 - DE LOS APOYOS Y ESTIMULOS

##### SECCIÓN I. DE LOS APOYOS

**Artículo 94.** La Dirección proporcionará apoyos técnicos y teóricos, asesorada de la Comisión y las instancias federales responsables.

**Artículo 95.** La Comisión será la responsable de la promoción y creación de fideicomisos y otras figuras jurídicas, para la conservación del patrimonio edificado y la imagen urbana, con la participación de los sectores público, privado y social.

**Artículo 96.** La Comisión será la responsable de la participación de gremios, instituciones, cámaras y asociaciones participantes en la protección y conservación del patrimonio edificado y la imagen urbana.

##### SECCIÓN II. DE LOS ESTIMULOS

**Artículo 97.** Es facultad de la Comisión, la creación y promoción de premios, menciones y gratificaciones a la protección, mejoramiento y conservación del patrimonio edificado y la imagen urbana.

**Artículo 98.** Es facultad de la Comisión, la promoción de festejos y eventos para la difusión, y mejoramiento de la imagen urbana.



## CAPITULO 9 - DE LA ORGANIZACIÓN

**Artículo 99.** Será necesario crear la Comisión del Fideicomiso de El Puerto en colaboración con el Gobierno de la ciudad, como un organismo independiente que se encargue de administrar los recursos y lograr una mejora importante del área. La Comisión también será responsable en coordinación con el Ayuntamiento del mantenimiento, publicidad, seguridad y servicios especiales entre otras actividades en beneficio de la zona.

**Artículo 100.** El financiamiento del mantenimiento de la zona se realizará a través de:

- I. Colocación de parquímetros.
- II. Ingresos por rentas de los locales comerciales del Malecón y Plaza Coloso.
- III. Ingresos por rentas de espacios publicitarios en el mobiliario urbano que para tal efecto se designe (para-buses, postes, etc.)
- IV. Otras actividades que la comisión y el Ayuntamiento juzguen convenientes.

Estos ingresos servirán para proveer de servicios de mantenimiento y operación de la zona adicional a la que el propio ayuntamiento debe de otorgar.

**Artículo 101.** El objetivo principal de crear la Comisión es velar por el mejoramiento y conservación de la imagen de la zona en base a las normas establecidas en este reglamento, así como generar confianza entre los residentes y locatarios.

### TRANSITORIOS

**Artículo Primero.** Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial, Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora.

**Artículo Segundo.** Los proyectos, programas y obras que estén en proceso en El Puerto al momento de la publicación de este Reglamento, serán revisados y evaluados por la Dirección, para su adecuación, si se requiere, a las consideraciones del mismo.

**Artículo Tercero.** Se derogan todas las disposiciones reglamentarias y administrativas expedidas con anterioridad por el Ayuntamiento que se opongan a las de este reglamento.

Dado en el Palacio Municipal de la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, a los veintiocho días del mes de Noviembre del año 2010.

ATENTAMENTE:  
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN  
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

CONSEJO AYUNTAMIENTO  
CONSEJO ZONAL DEL MUNICIPIO  
DE PUERTO PEÑASCO

PRESIDENCIA MUNICIPAL

C. C. P. ALEJANDRO ZEPEDA MUNRO.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.

C. ING. JOSE RAMON CAMPOS SANTOS.

### INDICE

#### CAPITULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA ZONA

SECCIÓN II DE LA CORRESPONSABILIDAD

SECCIÓN III DE LA PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA

#### CAPITULO 2 - EL MEDIO NATURAL

SECCIÓN I DE LA TOPOGRAFÍA

SECCIÓN II DE LOS CUERPOS DE AGUA

SECCIÓN III DE LAS CAÑADAS Y LOS ARROYOS

SECCIÓN IV DE LA VEGETACIÓN

#### CAPITULO 3 - LO CONSTRUIDO

SECCIÓN I DE LA TRAZA URBANA, LA VIALIDAD Y ESPACIOS ABIERTOS

SECCIÓN II DEL ALINEAMIENTO

SECCIÓN III DE LA INFRAESTRUCTURA

SECCIÓN IV DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN V. DEL MOBILIARIO URBANO

SECCIÓN VI. DE LA SEÑALIZACIÓN.





CAPITULO 4 - PERMISOS Y LICENCIAS  
SECCIÓN I. DE LA ESTRUCTURA URBANA  
SECCIÓN II. DE LA EDIFICACIÓN Y LOS ANUNCIOS

CAPITULO 5 - DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

CAPITULO 6 - DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPITULO 7- DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

CAPITULO 8 - DE LOS APOYOS Y ESTÍMULOS  
SECCIÓN I. DE LOS APOYOS  
SECCIÓN II. DE LOS ESTÍMULOS

CAPITULO 9 - DE LA ORGANIZACIÓN

TRANSITORIOS

NOTAS COMPLEMENTARIAS

ANEXO 1 - PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE EL PUERTO

ANEXO 2 - MANUAL DE MOBILIARIO URBANO

ANEXO 3 - MANUAL DE ESPECIFICACIONES Y PALETA DE COLOR

ANEXO 4 - MANUAL DE SENALIZACIÓN E IMAGEN GRÁFICA

ANEXO 5 - PALETA VEGETAL DE EL PUERTO

#### ANEXO 1 - PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DEL PUERTO VIEJO

##### USOS DE SUELO

Para poder implementar adecuadamente el Programa de Imagen Urbana es necesario contar con una serie de herramientas que ayuden a controlar el crecimiento ordenado de la zona.

Con la mejora de la imagen urbana se prevé que toda esta zona inicie un proceso de reevaluación por lo cual tanto los propietarios como otros inversionistas iniciarán un nuevo ciclo de desarrollo que si no se controla generaría impactos en la imagen y operación de la zona. Es por ello que se propone la creación de un Plan de Ordenamiento Urbano que sirva para controlar su desarrollo y que además aporte seguridad para las inversiones futuras.

Se diseñó un plan de ordenamiento urbano en el cual se aprecian los diferentes usos de suelo que se pueden tener.

##### Clasificación de usos de suelo:

H Habitacional, estos inmuebles tendrán un uso habitacional únicamente pudiendo ser plurifamiliar, la vivienda mínima será de 40 m<sup>2</sup>.

HM Habitacional Mixto, en este caso se permitirán hasta dos niveles de comercio y/u oficina, el resto alojamiento o vivienda.

C Comercial.

EQ Equipamiento (Escuela, oficina de gobierno, gasolinera, Iglesia)

EA Espacios abiertos (Parques, plazas y jardines)

CF Concesión Federal

##### Niveles de construcción:

Junto a la clasificación de uso de suelo se coloca un número que representa los niveles de construcción máximos permitidos para esa zona o predio específico. el número de niveles incluye planta baja y niveles superiores, esto quiere decir que si el número que aparece es 3, significa que se pueden construir tres niveles incluyendo la planta baja en caso de que hubiera niveles debajo de banqueta estos no contarán y solo se podrán usar para estacionamientos o bodegas.

Este análisis se realizó en base a la imagen objetivo de la zona y al control de las visuales de Puerto Viejo, no es una zona en la que se pretenda densificar con gran altura, los predios que tienen mayor capacidad en altura son los de 5 niveles, esto se da o porque ya existen o porque su ubicación no afecta las visuales de los predios colindantes.

Los medios niveles hacia abajo se podrán utilizar para estacionamiento considerándose medio nivel al que tenga por lo menos 1 metro sobre nivel de banqueta, este medio nivel, no estará considerado dentro del potencial de niveles que se podrán construir en el edificio.

##### Altura de las edificaciones

Las construcciones de la zona podrán tener una altura máxima de entresijos de 3.50 metros de piso a piso en niveles intermedios y en el nivel superior si este tiene techos inclinados podrá tener una altura de 4.50 m, esto quiere decir que los edificios que se construyan podrán tener la siguientes alturas:

2 niveles 8 m

3 niveles 11.50 m

4 niveles 14.50 m

##### COS

El COS es el Coeficiente de ocupación del suelo, este será el siguiente número que se tendrá dentro de la clasificación de el plano de ordenamiento, esto quiere decir que si aparece 50 quiere decir que el 50% del terreno se podrá utilizar para desplantar la edificación, el resto deberá permanecer como área libre.

Los estacionamientos no contarán dentro del COS siempre y cuando estén por debajo del nivel de banqueta o no estén cubiertos.



## CUS

El CUS es el coeficiente de uso del terreno o los metros cuadrados que se pueden construir en el terreno en base a su dimensión, esto quiere decir que si en la tabla aparece 1.8 esto quiere decir que se pueden construir 1.8 veces la dimensión del terreno, ejemplo: si un terreno tiene 300 metros cuadrados se pueden construir 480 metros cuadrados cubiertos incluyendo espacios de circulaciones y volados, los estacionamientos que se encuentren por debajo del nivel de banqueta o en medio nivel; podrán contabilizarse por separado.

## ESTACIONAMIENTO

Los estacionamientos que se requerirán en las edificaciones serán los siguientes:

Uso Habitacional: 1 auto por cada 60 m<sup>2</sup>

Uso Comercial u oficinas 1 auto por cada 30 m<sup>2</sup>

Uso de Hotelería (Alojamiento) 1 auto por cada habitación

En los casos de habitación, comercio u oficinas se podrán descontar las áreas de circulaciones que estén fuera de la superficie utilizable tales como escaleras o pasillos fuera de los locales.

En el caso de vivienda existirá la posibilidad de contar con estacionamientos sustitutos fuera del edificio; esto quiere decir que si el propietario del edificio demuestra que posee estacionamientos en condominio específicos para cubrir la demanda del inmueble los podrá sustituir siempre y cuando se encuentren dentro del perímetro de Puerto Viejo.

Se establecerá una zona con potencial de uso de estacionamientos en la Avenida Luis Encinas que conecta la zona de Calle 13 con el Centro.

## VOLUMETRÍA DE LAS CONSTRUCCIONES

No existirá en Puerto Viejo restricción al frente de las construcciones con la intención de generar una imagen con una tipología con las características de los pueblos de México, para ofrecer una mayor identidad, en el plano de ordenamiento territorial se marcarán los escalonamientos que se requerirán de las construcciones en niveles superiores.

Las azoteas de los inmuebles deberán de contar con un 60% de área con teja el resto podrá ser plano, los finacos u otras instalaciones deberán de cubrirse para evitar una imagen discordante desde las propiedades contiguas. La teja que se debe utilizar será color barro natural, no se aceptan tejas de colores.

En el caso de Calle 13 se requerirá de la construcción de un portal de 3 metros de ancho mínimo para ser utilizado como terraza cubierta en todos los espacios comerciales, este portal tendrá un nivel de altura y en su parte superior se podrá utilizar como terraza, contando así con la posibilidad de dos niveles comerciales.

La restricción anterior también se aplicará en los siguientes sitios:

Boulevard Benito Juárez desde el monumento de acceso hasta la curva del malecón en su parte norte.

Zona poniente de Av. Circunvalación, desde la curva del malecón hasta la esquina del Hotel Vía del Mar.

## VIALIDADES

Las vialidades de la zona se han ordenado para que cumplan con sus funciones: conectar y permitir la circulación de peatones y vehículos, siendo el primero el que cobra mayor importancia en el proyecto, habrá espacios restringidos para los vehículos con horario o en horas en las que se presente un evento público, principalmente en la zona del Malecón.

## PEATONALES

Este proyecto le da prioridad a los recorridos peatonales por lo que se han ensanchado los espacios para el peatón, además de protegerlos con sombras y ambientarlos con mobiliario urbano.

## VEHICULARES

Las vialidades vehiculares se han conservado pero se han modulado de tal forma que se logren tener calles uniformes en su ancho y además se han colocado cenefas para separar a los autos de los carriles de bicicletas.

## CICLO VIA

Se utilizará parte de la ciclo vía existente y se generará un recorrido dentro de Puerto Viejo para que los visitantes y residentes puedan contar con la alternativa del uso de bicicleta como medio de transporte, y así ayudar a disminuir el tráfico vehicular.

## CRUCEROS

Se diseñaron dos tipos de cruces, el primero se sube el cruce completo al nivel de banqueta para que el peatón tenga una mayor facilidad de movilidad y el segundo con rampas que permiten el paso de sillas de ruedas o carritos.

## DISEÑO ACCESIBLE

Todo el proyecto incluye el diseño de vialidades para discapacitados o carritos con estándares internacionales.

## ANEXO 2 - MANUAL DE MOBILIARIO URBANO

El mobiliario urbano que se utilizará cumplirá con las normas de calidad para que sea durable y con un bajo mantenimiento, además se sujetará a las especificaciones de diseño y funcionalidad que se proponen en el proyecto.

### 1. Poste de luz

El poste de luz será un elemento multifuncional ya que tendrá la capacidad de contar con una luminaria, banderas festivas, señalización peatonal, nomenclatura y podrá ser la base de un bote de basura, la idea es eliminar postes de las banquetas aprovechando los postes de luz para ser utilizados con eficiencia. Los Botes de basura se ubicarán en la base de los postes de luz y servirá para promover la limpieza de la zona.

### 2. Bancas

Habrán dos tipos de bancas, una simple y otra con respaldo, estarán formadas por piezas de concreto pre colado y asientos de madera tratada para ser más confortables en época de calor, estas estarán ubicadas principalmente en espacios públicos sombreados.

### 3. Bolardo

Consiste en una protección para dividir la zona peatonal de la vehicular, se fabricará con precolados de concreto.



#### 4. Aparca bicicletas

Servirá para que los usuarios de bicicletas las puedan estacionar en los espacios públicos, se fabricarán con madera tratada y precolados de concreto.

#### 5. Para bus

Servirá para que dentro del recorrido del transporte público los usuarios puedan tener un sitio sombreado para esperar, se construirá con madera tratada y concreto pre colado.

### ANEXO 3 – MANUAL DE ESPECIFICACIONES Y PALETA DE COLOR

Colores  
Piedra  
Aplanados  
Ventanas (Modulación Vertical)  
Tipología y Color  
Azotea (Teja) La teja que se deberá utilizar será color barro natural, no se aceptan tejas de colores.  
Banquetas  
Arboles en banqueta (Sustitución)  
No cristal de color o polarizado

### ANEXO 4 - MANUAL DE SEÑALIZACIÓN E IMAGEN GRÁFICA

#### IMAGEN GRÁFICA

Para lograr contar con una identidad que sea reflejo de esta nueva imagen que se le pretende imprimir al Centro de Puerto Petiasco, se desarrolló una imagen que incluye el logotipo de Puerto Viejo, inspirado en el mar, la arena del desierto y la actividad pesquera de la zona. Una vez diseñado este logo se procedió a desarrollar aplicaciones para contar con una imagen consistente, para ello se elaboró la nomenclatura, señalización, mapas de localización y un manual de identidad.

#### SEÑALIZACIÓN

Este manual incluye un programa completo de señalización con los siguientes rubros:

##### Señalización Comercial

Es el conjunto de anuncios comerciales que se colocan en los negocios, estos anuncios se han desarrollado aplicando la imagen comercial de cada negocio, pero con las proporciones y aplicaciones para cada fachada, en este caso se propone el uso de letreros en toldos de tela y letreros de aluminio impresos.

##### Señalización Direccional (Vehículos y Peatones)

La señalización direccional es la que dirige al visitante hacia sitios específicos, esta se ha implementado en todo el proyecto integral de Puerto Viejo. Dentro de la señalización para peatones se ha creado un nuevo sistema de señalización basado en esquemas que están operando con un gran éxito en ciudades de otros países y que ofrecen un fácil sistema de orientación para el peatón.

##### Normativa

La señalización normativa es la que marcan los códigos y reglamentos viales son símbolos internacionales, esta se está aplicando en el proyecto integral de Puerto Viejo.

### ANEXO 5 - PALETA VEGETAL DEL PUERTO VIEJO

#### PALETA DE COLOR

Un elemento fundamental en el diseño de la imagen urbana es el paisaje, en este caso se desarrolló un plan de forestación para hacer del lugar un espacio atractivo, agradable y sombreado, siempre considerando las condiciones tan complejas que se tienen entre la costa y el desierto. Este manual incluye la paleta vegetal, formada por especies de la región, que soportan el clima desértico y la salinidad del mar.





[www.boletinoficial.sonora.gob.mx](http://www.boletinoficial.sonora.gob.mx)

Lic. Dolores Alicia Galindo Delgado  
Directora General  
Carretera No. 157 Sur  
Hermosillo, Sonora, C.P. 83000  
Tel (662) 2-17-4596 Fax (662) 2-170556  
Dirección General del Boletín Oficial y  
Archivo del Estado