

H. IX AYUNTAMIENTO DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT.

SECCION VIII

LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES, RENOVACIONES Y ANUENCIAS EN GENERAL PARA USO DEL SUELO, URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN Y OTRAS CONSTRUCCIONES

Artículo 24.- Las personas físicas o morales que pretendan llevar a cabo cualquier tipo de acción urbanística ó de edificación sobre un predio urbano ó rústico ó cambiar el uso o destino del suelo, fusionar, subdividir ó ejecutar cualquier tipo de acción sobre un inmueble edificado, deberá obtener previamente la licencia, permiso ó autorización respectiva y pagarán los derechos conforme a lo que se establece en las siguientes tarifas:

I.- Relativo a Urbanización

a) Por emisión de la **Constancia de Compatibilidad Urbanística** correspondiente a zonas de:

Uso / Destino	Salarios Mínimos por Trámite
1) Aprovechamiento de Recursos Naturales	25.00
2) Residencial, Turístico Residencial, Turístico Condominal, Turístico Hotelero (incluye campos de golf)	60.00
3) Habitacional:	
3.1 Hasta 500 metros cuadrados de terrenos	10.00
3.2 De 501 a 1000 metros cuadrados de terreno	15.00
3.3 De 1001 a 5000 metros cuadrados de terreno	30.00
3.4 De 5001 metros cuadrados de terreno en adelante	50.00
4) Comercial	45.00
5) Servicios	30.00
6) Industrial	30.00
7) Equipamiento	10.00
8) Infraestructura	10.00

b) Por la emisión de la **Homologación de uso de suelo** a que se refiere el artículo 28 del Reglamento de Zonificación y usos del suelo de Bahía de Banderas, se hará el pago de acuerdo a la siguiente tarifa:

Uso / Destino	Salarios Mínimos por tramite
1) Aprovechamiento de Recursos Naturales	50.00
2)Residencial, Turístico Residencial, Turístico Condominal, Turístico Hotelero (incluye campos de golf)	
2.1 hasta 500 metros cuadrados de terreno	100.00
2.2.- De 501 a 1000 metros cuadrados de terreno	150.00
2.3.- De 1001 a 10000 metros cuadrados de terreno	200.00
2.4.- De 10001 metros cuadrados de terreno en adelante, por cada 10000 m2 de terreno o parte proporcional	500.00
3) Habitacional	
3.1.- Hasta 500 metros cuadrados de terreno	60.00
3.2.- De 501 a 1000 metros cuadrados de terreno	80.00
3.3.- De 1001 a 5000 metros cuadrados de terreno	100.00
3.4.- De 5001 metros cuadrados de terreno en adelante, por cada 10000 m2 de terreno o parte proporcional	250.00
4) Comercial por cada 2,000 metros cuadrados	60.00
5) Servicios	40.00
6) Industrial	60.00
7) Equipamiento	20.00
8) Infraestructura	20.00

c) Por la emisión del **Dictamen de congruencia de uso de suelo** para solicitud de concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre, se aplicará una tarifa de 100.00 salarios mínimos por trámite, con independencia de la superficie de que se trate.

d) Por la emisión de constancia de antigüedad. Para que proceda la emisión de dicha constancia tendrá el solicitante que acreditarle a la autoridad una antigüedad de la construcción de que se trate de 6 años por lo menos.

Uso / Destino	Salarios Mínimos por Trámite
1.- Habitación, Residencial, turístico residencial, turístico condominal, turístico hotelero, por metro cuadrado	3.00
2.- Habitacional:	
2.1 Para el caso de unidades de vivienda de hasta 250 metros cuadrados se pagará por la emisión de la constancia de antigüedad.	15.00
2.2 De 251 a 500 metros cuadrados de construcción se pagara por metro cuadrado de construcción.	0.20
2.3 De más de 500 metros cuadrados de construcción se pagara por metro cuadrado de construcción.	0.40
3.- Comercial y de servicios por metro cuadrado de construcción	1.00
4.- Industrial y Agroindustrias por metro cuadrado de	0.60

construcción	
--------------	--

e) Por **Derecho de Preferencia**, Se aplicara una tarifa de 2 tantos de la compatibilidad urbanística de acuerdo al uso de suelo correspondiente.

f) Por **Revisión y autorización del proyecto de diseño urbano**, indistintamente del uso ó destino de suelo que resulte en la compatibilidad urbanística correspondiente:

Uso	Salarios Mínimos por cada 10,000 m2 de superficie del predio o parte proporcional
1) Habitacional	80.00
2) Turismo condominal, turismo, hotelero y residencial	100.00

g) Por **Revisión y trámite de autorización del Plan Parcial de Urbanización**, indistintamente del uso ó destino de suelo que resulte en la compatibilidad urbanística correspondiente:

Superficie	Salarios Mínimos
1) Por cada 10,000 M2 o parte proporcional 100.00	100.00

h) Por emitir la **Licencia de Urbanización** de acuerdo al uso ó destino de suelo correspondiente a:

Uso / Destino	Salarios Mínimos por m2 A Urbanizar
1) Aprovechamiento de Recursos Naturales	0.05
2) Residencial, Turístico Residencial, Turístico Condominal, Turístico Hotelero	0.30
3) Habitacional Medio	0.20
4) Habitacional Popular	0.15
5) Comercial	0.20
6) Servicios	0.10
7) Industrial	0.25
8) Equipamiento	0.10
9) Infraestructura	0.10

La superficie a considerar para emitir la Licencia de Urbanización será la correspondiente la superficie total sobre la que se ejercerá la acción urbanística; sólo se descontarán las superficies en las que el suelo quedara en su estado natural. La calificación se hará conforme al tipo de proyecto presentado, independientemente del tipo de uso de suelo.

i) Por emitir la autorización para movimientos de tierra anteriores a la urbanización, *previo dictamen positivo* de la dependencia facultada:

Superficie	Salarios Mínimos
1) Por cada 1.00 metros cubico	0.08

j) Por emitir la autorización para despalmes anteriores a la urbanización, *previo dictamen positivo* de la dependencia facultada:

Superficie	Salarios Mínimos
1) Por cada 1.00 metros cuadrado	0.08

k) Por emitir autorizaciones para compactaciones, pavimentos para estacionamientos y accesos:

Superficie	Salarios Mínimos
1) Por cada 1.00 metros cuadrado	0.10

l) Por el permiso, ante la dirección de obras y servicios públicos municipales, para la utilización de la vía pública con motivo de la instalación de infraestructura superficial, subterránea o aérea:

Uso/Destino	Metro lineal y/o cuadrado por día
L.1 Las construcciones de agua potable, drenaje, electrificaciones, de telefonía, T.V. por cable, canales, drenes y otras	0.30 m/ día
L.2 La construcción de Asfalto, concreto hidráulico, adoquín, empedrado, banquetas, andadores y otros.	0.30 m2 día

m) Por emitir autorización para la utilización temporal de la vía pública ó de superficies en edificios públicos se pagarán los derechos correspondientes conforme a la siguiente tarifa:

Superficies	Salarios Mínimos diarios durante el tiempo que dure la instalación ó construcción
1) Por cada 1.00 M2	0.30
2) Por cada 1.00 ML	0.20

3) Por cada elemento	0.20
----------------------	------

n) Por concepto de la **Supervisión de las Obras de Urbanización** a que se refiere el presente artículo, se cobrará el 5% adicional sobre el monto total del presupuesto de las obras de urbanización autorizadas, con base al proyecto definitivo presentando por la empresa y autorizado por la Dirección de Obras y Servicios Públicos; el mismo presupuesto servirá de base para el otorgamiento de la finanzas y garantías determinadas en el artículo 188, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo para el estado de Nayarit.

o) Por el **Dictamen de autorización definitiva de fraccionamiento**, se cobrarán 300.00 salarios mínimos, con independencia del número de lotes.

II. Referente a la **edificación**, se pagará conforme a los siguientes conceptos:

a) Por emitir la **Licencia de Uso de Suelo** correspondiente a:

Uso / Destino	Salarios Mínimos
1) Aprovechamiento de Recursos Naturales, por cada M2 de superficie del proyecto.	0.50
2) Residencial, Turístico Residencial, Turístico Condominal, Turístico, Hotelero (incluye campo de golf), por cada M2 de superficie del proyecto.	0.80
3) Habitacional, por unidad de vivienda:	
3.1 Viviendas de hasta 50.00 metros cuadrados de construcción	12.00
3.2 Viviendas de 51.00 hasta 100.00 metros cuadrados de Construcción	15.00
3.3 Viviendas de 101.00 hasta 200.00 metros cuadrados de construcción	18.00
3.4 Viviendas de 201.00 metros cuadrados de construcción en adelante	20.00
4) Comercial y Servicios (obra nueva) por cada M2 de Superficie del proyecto.	0.50
5) Comercial y Servicios (remodelación y/o adecuación), por cada M2 de superficie del proyecto	0.25
6) Industrial, por cada M2 de superficie del proyecto	0.20
7) Equipamiento, por cada M2 de superficie del proyecto	0.10
8) Infraestructura, por cada M2 de superficie del proyecto (incluye vialidades)	0.10
9) Espacios verdes y abiertos, por cada M2 de superficie del proyecto	0.50

Para emitir la Licencia de uso de suelo, se tomará en cuenta la superficie total de construcción del proyecto incluyendo áreas exteriores albercas, asoleaderos, terrazas, pergolados, andadores, etc.) excepto para el uso Habitacional que será por unidad de vivienda. Para el caso de proyectos inmobiliarios en los que exista mezcla de usos, se tomarán como base las superficies de cada uso, de acuerdo a la tabla especificada en el presente apartado. Esta tabla se aplicara también para todos los Fraccionamientos independientemente de que se vayan a edificar viviendas o solamente se urbanicen lotes, cualquiera que sea el régimen de propiedad de este.

b) Por la Revisión y autorización del proyecto arquitectónico y/o Modificación del Proyecto (se incluye la autorización de prototipos de vivienda para fraccionamientos, en cuyo caso el pago se hará por los metros cuadrados que resulte de la suma de todas las unidades de viviendas a modificar), indistintamente del uso ó destino de suelo que resulte en la compatibilidad urbanística ó en la licencia de uso de suelo correspondiente:

Superficie	Salarios Mínimos
1) Por cada 1.00 metros cuadrado	0.10

c) Por emitir la Licencia de construcción correspondiente, a:

Uso / Destino	Salarios Mínimos por m2 de superficie a construir
1) Habitacional Residencial, Turístico Residencial, Turístico Condominal, Turístico Hotelero, por cada M2	2.20
2) Habitacional:	
a) Autoconstrucción, para las obras que se ubiquen en colonias populares y hasta 70.00 M2, previa verificación del Ayuntamiento	0.00
b) Habitacional, viviendas de hasta 50.00 M2 de construcción	0.15
c) Habitacional, viviendas de 51.00 hasta 100.00 M2 de construcción	0.20
d) Habitacional, viviendas de 101.00 hasta 200.00 M2 De construcción	0.30
e) Habitacional, viviendas de 201.00 M2 de construcción en Adelante	0.70
3) Habitacional para fraccionamientos nuevos o etapas nuevas de fraccionamientos previamente autorizados:	
a) Habitacional, viviendas de hasta 50.00 metros cuadrados de construcción	0.40
b) Habitacional, viviendas de 51.00 hasta 100.00 metros cuadrados de construcción	0.50
c) Habitacional, viviendas de 101.00 hasta 200.00 metros cuadrados de construcción	0.60
d) Habitacional, viviendas de 201.00 metros cuadrados de construcción en adelante	1.50
4) Comercial y Servicios	1.50
5) Comercial y Servicios con cubierta ligera de estructura metálica ó similar	1.00
6) Industrial y Agroindustrial	0.75
7) Industrial y Agroindustrial con cubierta ligera de estructura metálica ó similar	0.50
8) Equipamiento	0.50
9) Infraestructura	0.50
10) Construcción de Campos de Golf, por M2	0.25
11) Construcción de Albercas, fuentes, espejos y/o cortinas de agua por M3	2.50
12) Construcción de Palapas residenciales, hoteleras y/o turísticas	

por M2	1.00
13) Construcción de Palapas rusticas por M2	0.50

d) Por emitir otro tipo de autorizaciones referentes a la edificación:

Uso / Destino	Salarios Mínimos
1) Bardeo por metro lineal: a) En Predio Rústico b) En Predio Urbano	0.15 0.25
2) Remodelación de fachada: a) Para uso habitacional, por metro lineal. b) Para uso comercial, por metro lineal.	0.50 0.80
3) Remodelación en general para uso habitacional, por M2	0.70
4) Remodelación en general para uso comercial o de servicios, por M2	0.90
5) Por techar sobre superficies abiertas y semiabiertas (patios, terrazas, pergolados, cocheras, tejabanos, remodelaciones de palapas etc.)	0.30
6) Para la construcción de áreas deportivas privadas en general, por M2	0.30
7) Para demoliciones en general, por M2	0.30
8) Instalación de elevadores ó escaleras eléctricas, montacargas y/o plumas por Unidad	40.00
9) Construcción de aljibes ó cisternas por metro cubico	0.50
10) Por cambio de techo, terminación de obra, aplanados, pisos y similares por m2	0.30
11) Por la entrega – recepción de las obras de urbanización de fraccionamientos, por vivienda o lote	2.00
12) Por la Dictaminación de Estudio de Impacto Vial (Tránsito), por trámite	30.00
13) Permiso de Construcción de criptas y mausoleos, por unidad	10.00
14) Sótano (indistintamente de su uso), por metro cuadrado	2.00
15) Construcción de muros de contención ó construcción de cimentaciones por metro cubico	0.50

En la emisión de licencias de construcción independientemente del uso, se cobrará un 0.5% adicional por concepto de “Verificación de obra”.

e) Por emitir Autorizaciones para construcciones provisionales en superficies de propiedad pública ó privada, para las obras que de acuerdo al criterio que establezca la dependencia facultada que así lo requieran:

Superficie	Salarios Mínimos
1) Por cada 1.00 M2, ó fracción	0.10
2) Por cada 1.00 ML, ó fracción	0.05

f) Por emitir **Autorizaciones para construcciones especiales** en superficies de propiedad pública ó privada, que no se encuentren clasificadas en ninguno de los numerales previstos para el presente artículo, se cobrará de acuerdo al criterio que para cada caso específico establezca la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

g) Para la **Renovación de las licencias, permisos ó autorizaciones** referidas en el presente artículo tanto de urbanización como de edificación, se cobrará con base a lo siguiente:

Tipo de Construcción	Porcentaje de su importe actualizado
1) Para las obras que presenten un avance significativo en su ejecución, y que sean refrendadas en un plazo no mayor a los 15 días hábiles posteriores al vencimiento de su autorización	20
2) Para los proyectos autorizados que no presenten avance en su ejecución al término del tiempo otorgado y para los que no se haya solicitado y autorizado por escrito la suspensión temporal	100

Para los casos señalados en los sub-incisos 1 y 2, el pago del importe actualizado permitirá la ampliación de la vigencia de la autorización de urbanización ó de edificación hasta por un plazo de 90 días naturales. No será necesario el pago cuando se haya obtenido la autorización de la suspensión temporal de las obras, sin embargo en este caso la ampliación no podrá ser mayor a 12 meses independientemente del tiempo restante. Para suspensiones en las que el tiempo no consumido sea menor a 12 meses, el refrendo se hará solamente por el tiempo restante.

La renovación de las licencias, permisos ó autorizaciones descritas anteriormente, no podrán generarse por una parte ó fracción del proyecto autorizado, obligadamente deberán ser por la totalidad de la superficie autorizada en el proyecto original.

Para el caso de modificación del proyecto originalmente autorizado, que no signifique una superficie superior a la autorizada, se deberá de cubrir el pago de los derechos correspondientes a la modificación del proyecto, señalado en el inciso b) fracción II del artículo 24. Cuando la modificación implique una superficie mayor a la autorizada originalmente se deberán pagar los derechos y multas correspondientes a la superficie excedente como una obra nueva, debiendo cubrirse los requisitos que para tales fines establezca la dependencia facultada. La multa correspondiente se aplicara en el caso de que la construcción se haya ejecutado sin el permiso.

h) Para la **regularización de las obras** de urbanización y/o de edificación, se hará el pago de los derechos actualizados conforme a lo estipulado en esta ley, como si se tratase de una obra nueva de modalidad extemporánea.

i) Para emitir una **Reactivación o Suspensión Temporal** se cobrarán 2.00 salarios mínimos por trámite.

j) Designación de **Alineamiento y Número Oficial**.

1) **Alineamiento**, por metro lineal según el tipo de construcción y uso ó destino de suelo:

Tipo de construcción	Salarios Mínimos
a) Residencial, Turístico Residencial, Turístico Condominal, Turístico Hotelero	2.00
b) Habitacional por autoconstrucción	0.00
c) Habitacional en general	0.30
d) Comercial	1.00
e) Servicios	1.00
f) Industrial y Agroindustrial	1.00
g) Equipamiento	0.00
h) Infraestructura	0.00

Para el caso de alineamiento de propiedad en esquina ó con varios frentes a vías públicas existentes ó por establecerse, se cubrirán los derechos por toda su longitud que corresponda al frente de dichas vías.

2) Designación de **números oficiales**:

Tipo de construcción	Salarios Mínimos
a) Residencial, Turístico Residencial, Turístico condominal, Turístico Hotelero	15.00
b) Habitacional por autoconstrucción	0.00
c) Habitacional en general	2.00
d) Comercial	10.00
e) Servicios	10.00
f) Industrial y Agroindustrial	1.00
g) Equipamiento	0.00
h) Infraestructura	0.00

3) Habitacional en General 0.50

Para las zonas no urbanizadas no se podrá otorgar ninguno de los trámites mencionados en el inciso j.

k) Para emitir la autorización para **fusionar, subdividir ó relotificar predios**, correspondiente a los siguientes tipos de usos:

Uso / Destino	Salarios Mínimos por cada lote o fracción
1) Aprovechamiento de Recursos Naturales	30.00
2) Turístico	30.00
3) Residencial	30.00
4) Habitacional	20.00
5) Comercial	25.00
6) Servicios	20.00
7) Industrial y Agroindustrial	15.00
8) Equipamiento	0.00
9) Infraestructura	0.00

l) Por la **realización de peritajes** a solicitud de particulares, correspondientes a:

Uso / Destino	Salarios Mínimos
1) Por validación de dictamen de seguridad estructural por M2	
a) Turístico	0.30
a) Residencial	0.30
b) Habitacional	0.10
c) Comercial	0.20
d) Servicios	0.20
e) Industrial y Agroindustrial	0.30
f) Equipamiento	0.10
g) Infraestructura	0.00
2) Por dictamen de ocupación de terreno por construcción, por trámite	12.00

Las cuotas de peritajes no especificados anteriormente a solicitud de particulares, se cobrarán de acuerdo a sus similares.

m) Para las autorizaciones que se emitan bajo el **Régimen de Propiedad en Condominio**, se harán conforme al pago de los siguientes derechos:

1) Por la **designación de cada lote, unidad ó fracción** para constituirlos bajo régimen de propiedad en condominio:

Concepto	Salarios mínimos
a) Residencial, Turístico Residencial, Turístico Condominal, Turístico Hotelero	15.00
b) Habitacional:	
b.1) Hasta 100.00 M2	5.00
b.2) Hasta 200.00 M2	8.00
b.3) Hasta 300.00 M2	10.00
b.4) Más de 300.00 M2	15.00
c) Comercial	15.00
d) Servicios	10.00

e) Industrial y Agroindustrial	6.00
f) Equipamiento	4.00

Estas tarifas serán aplicables cuando se pretenda cambiar el Régimen de propiedad privada a Condominio y viceversa

2) Por el **permiso de cada cajón de estacionamiento** en áreas comunes para sujetarlos en régimen de condominio, según el tipo:

Concepto	Salarios mínimos
a) Residencial, Turístico Residencial, Turístico Condominal, Turístico Hotelero	2.00
b) Habitacional:	
b.1) Hasta 100.00 M2	1.00
b.2) Hasta 200.00 M2	1.00
b.3) Hasta 300.00 M2	1.00
b.4) Más de 300.00 M2	1.00
c) Comercial	3.00
d) Servicios	3.00
e) Industrial y Agroindustrial	3.00
f) Equipamiento	2.00

3) Por la **designación de cada área común o fracción** independientemente del uso o destino, para constituir las bajo régimen de propiedad en condominio:

Concepto	Salarios mínimos
Designación de Área Común	5.00

Estas tarifas también serán aplicables cuando se pretenda Modificar el Régimen de Propiedad Privada a Condominio.

n) Por la **copia ó impresión** en diferentes formatos de planos de zonificación de planes de desarrollo urbano y cartográfico:

Concepto	Salarios Mínimos
a) Plano del municipio de Bahía de Banderas, en diferentes escalas, formato hasta 90 centímetros por 60 centímetros, impresión a color, papel bond ó similar	1.00
b) Plano de zonificación primaria ó secundaria, en diferentes escalas, formato hasta 90 centímetros por 60 centímetros, impresión a color, papel bond ó similar	1.00

o) Por **otorgamiento de dictamen**:

Uso / Destino	Salarios mínimos
1) Constancia de habitabilidad, uso Habitacional, por Vivienda	
a) Habitacional popular en general	10.00
b) Habitacional popular para fraccionamientos	15.00
c) Habitacional medio	20.00
d) Habitacional residencial	50.00
2) Constancia de habitabilidad, uso hotelero por cuarto de Hotel	50.00
3) Constancia de habitabilidad, teatros, cines, centros comerciales, centros de espectáculos, templos, por metro cuadrado construido	1.00
4) Constancia de habitabilidad para terrazas, albercas, áreas comunes o casa club por metro cuadrado en desarrollos hoteleros o turísticos.	1.00
5) Visto bueno para negocios, por metro cuadrado construido.	0.10
6) Copia certificada de documentos oficiales expedidos	3.00
7) Constancia de habitabilidad de estacionamientos, aun como parte de un centro comercial, por metro cuadrado de estacionamiento.	0.50

p) **Retiro de escombro** y obstáculos en vía pública, áreas comunes y otros producidos por particulares 2.00 salarios mínimos por M2.

q) **Construcción de tapias** provisionales en la vía pública 0.50 salarios mínimos por metro lineal.

r) **Inscripción de Directores Responsables de Obra** en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por trámite: 50.00 salarios mínimos.

s) **Derechos de inscripción** en el Fondo Municipal 5.00 salarios mínimos por trámite.

t) Las obras de construcción que se inicien sin el trámite del permiso respectivo, se considerarán extemporáneas y se cubrirá por concepto de **multa** tres tantos adicional a las cuotas por los derechos correspondientes de acuerdo a la tarifa ordinaria; se aplica la misma consideración para todas las Licencias, permisos, autorizaciones, renovaciones y anuencias contenidas en el presente apartado.

La vigencia de las licencias, permisos y autorizaciones se sujetarán a las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes.