

28
196



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE INGENIERIA

DIVISION DE INGENIERIA CIVIL, TOPOGRAFICA Y GEODESICA

**RELACION DE PERMISOS OFICIALES PARA EL DESARROLLO
DE UNA OBRA URBANA**

Tesis Profesional

Que para obtener el Titulo de
INGENIERO CIVIL

presenta

RAUL VILLA FERNANDEZ



México, D. F.

1984



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

C O N T E N I D O

	Página
INTRODUCCION.	1
I.- SECUELA DE TRAMITES	
1.1.- Antecedentes.	3
1.2.- Requisitos Previos	10
1.3.- Secuela Establecida	23
II.- INTERPRETACION DE CADA UNO DE ELLOS.	
11.1.- Respecto a los Documentos Presentados.	34
11.2.- Respecto al Reglamento de Construcción.	43
III.- FINIQUITO DE OBRA CONCLUIDA	
111.1.- Documentación Necesaria para su terminación, . .	48
111.2.- Garantías y Responsabilidades, Contractuales y - Extracontractuales.	57
CONCLUSIONES.	62
FORMAS	65
BIBLIOGRAFIA.	

A MI HERMANO:

José Luis este trabajo está dedicado especial_mente a tí, ya que tu fuiste para mí la imagen ó ideal a se_guir, durante mi trayectoria, como estudiante siempre conté_ con tu apoyo, ya fuese como amigo, hermano ó bién como un pa_dre que guía al hijo con consejos reales y directos, quiero_ que tu trayectoria como hermano y estudiante tengan un reco_nocimiento escrito en este trabajo, ya que sin tu apoyo ésto no hubiera sido posible.

A MI PADRE:

Con todo el afecto y cariño que siempre ha existido entre nosotros a pesar de ser el menor de tus hijos, te comunico que hemos concluido otra prueba más, tú como padre y yo como hijo.

A MI MADRE:

No hay persona más cerca a mi corazón que tú, por eso se bien que mis alegrías las compartes conmigo al igual que mis tristezas, a veces sin tener que comunicartelas, ahora la semilla que sembraste te dá el primer fruto y espero -- que sean muchos más.

A MIS HERMANOS:

Jesús, Jorge, León, Araceli y Paty; a todos ellos con el afecto y cariño que siempre les he profesado, espero de verdad que sirva de ejemplo para sus hijos y como un lazo de unión entre nosotros.

A MI TIA:

Carmen, siempre que pienso en usted me acuerdo de dios y la fé ha prevalecido en mí, gracias por inculcar en mí el amor y la fé hacía dios, siempre que se busca el trinfo en la vida, solo hay que pensar en dios y luchar con fé para lograrlo.

A MI PRIMO:

Germán, en toda la familia siento que tu eres el indicado en compartir conmigo este momento, de verdad te siento como un hermano más para mí.

A MI TIA GLORIA:

Espero que la culminación de este proyecto lleve consigo la unión de todos los ideales de la familia, por eso tía espero que siga siempre tan cerca de nosotros como siempre lo ha estado.

A LA SRA. GLORIA:

Espero que siempre tenga la suerte de contar con la amistad y cariño que me han brindado, usted y su esposo - me han dado la amistad y confianza que nunca podre pagarles_ con nada.

A MIS AMIGOS:

Una de las suertes que he tenido en esta vida es contar siempre con la mano de un amigo, a todos ellos de verdad les agradezco sus sentimientos hacia mí y las atenciones que siempre han tenido.

A MI HERMANO:

Carlos, hemos estado tanto tiempo juntos y ca
si nunca nos hemos separado, en las buenas y las malas siem--
pre cuento contigo, que siento que las palabras salen sobran--
do para decirte lo mucho que te estimo y lo que este trabajo_
significa para ambos.

A MI HERMANA:

Irma, las palabras que vienen a mi mente al -
pensar en ti son siempre las de gratitud y agradecimiento por
todas las atenciones que has tenido con todos tus hermanos, -
los sacrificios que has hecho no han sido en vano y ahora es-
te trabajo es la muestra.

AL ING. ALBERTO CORIA:

Por la ayuda prestada a la realización de este -
trabajo, gracias a su colaboración desinteresada se pudo fi-
nalizar este sencillo pero a la vez objetivo proyecto.

AL ING. SALVADOR CANALES:

No podría haber tenido la preparación debida sin
haber cursado antes alguna de sus materias impartidas en la_
facultad maestro.

AL ING. JORGE LARA:

Por la amistad y confianza depositada en mí y por
el apoyo que siempre tuve por parte de usted, además de sus -
valiosas enseñanzas.

INTRODUCCION

El presente trabajo tiene como finalidad principal, aportar la información necesaria a toda persona interesada en saber todo lo relacionado a la tramitación y documentación que se requiera para la realización de una obra dentro de la zona urbana, asimismo de ubicar a toda persona en la importancia que representa cumplir con los requisitos especificados para la realización de dicho proyecto, se trata también que su consulta sea de una manera clara y hasta en ciertos puntos que se tocan en el mismo se hacen de una forma tan fácil y sencilla que si alguna persona con educación básica lo consultara extraería en si la información requerida.

Se quiere en pocas palabras que este trabajo sea una ayuda a toda persona interesada en el conocimiento de las normas y requisitos que se requieran para la construcción de una obra, es un tanto didáctica pero a su vez con fines prácticos y además en todos los puntos se menciona la ayuda de los artículos y leyes relacionadas con requisitos o normas en cuestión.

Este trabajo presenta en una manera resumida

las ventajas que se logran al tener conocimiento de dotas las normas que rigen a la obra también presenta las desventajas - que el estudio sólo se realiza en zonas urbanas, pero presen_ ta una idea general de lo que se debe cumplir, para no tener_ efectos negativos o bién para no cometer una violación referi_ da al cumplimiento del mismo.

Al término del trabajo se presenta de manera - ordenada las formas que se deberán llenar para la presenta_ ción de la documentación requerida, esto es con la finalidad_ de tener como ejemplo alguna documentación al problema presen_ tado.

Para finalizar tenemos que los requisitos pre- sentados en este trabajo son en su mayoría los más actuales - teniendo como inconveniente el cambio al término del sexenio_ y por lo tanto su duración tendrá vigencia al termino de este, cabe mencionar que en algunos puntos se hace notar los cam- - bios que se producirán a un futuro corto, esto es con el fin_ de hacer más completo el trabajo.

I.- SECUELA DE TRAMITES

I.I.- ANTECEDENTES

Antes de comenar a realizar los trámites correspondientes a la obtención de una licencia de construcción, mencionaremos algunos requisitos indispensables que se deben cumplir para tal efecto, para esto nos basaremos en lo expedido por el gobierno por medio del departamento y a su vez regido por un plan directo y ya que hablaremos de planes comenzaremos a elaborar una pequeña síntesis del cual nos basamos para este estudio, este plan llamado Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es el resultado de un análisis profundo y a la vez conciente de los requerimientos que ha tenido el país a través del largo camino recorrido -- con todos sus cambios y altibajos en lo referente a problemas de infraestructura y para tener una idea más clara resumiré los principales conceptos del plan general, en si los fundamentos del plan general son el crecimiento desordenado que sufre la ciudad y las consecuencias que ha traído consigo, esto es casi inexplicable ya que para el año 1900 el país apenas contaba con 541,000 habitantes, después de esto vino la etapa de crecimiento del mismo mediante la industrialización, la expansión de las redes de comunicación tanto fe

rroviarias como carreteras, estos fuerón algunos de los elementos que aceleraron el crecimiento de la ciudad de México la cual ya para el año 1921 registraba una población de - - 906,000 habitantes y en 1930 tenía 1'230,000 en esos años - el área urbana de la ciudad presentaba una clara y franca - expansión hacia el sur, dándose los primeros fenómenos de - conurbación, o sea de fusión entre los poblados de la periferia de la ciudad y las expansiones de la misma, los poblados de Mixcoac, San Angel, Coyoacán y otros fuéron rodeados paulatinamente por nuevos fraccionamientos y las zonas suburbanas de residencias veraniegas y poblados rurales pasaron a ser parte de una trama urbana continua, ahora bién para - el año 1940 la población era ya de 1'760,000 habitantes y - para 1950 ya tenía 3'480,000 duplicandose esta en un lapso de tan solo diez años, ya para entonces la ciudad se extendía sobre una superficie de 240 kilómetros cuadrados y se perfilaba como una gran concentración urbana, las condiciones económicas de la postguerra provocan que el Valle de México se transforma en la mayor concentración industrial, de servicios, de recursos humanos, financieros, administrativos y de poder político, así como en el principal mercado de consumo del país, iniciandose de esa forma el círculo vicioso que aún hoy en día de por resultado su marcada preemi

nencia política y económica.

Esta situación hace que la ciudad de México crezca en forma sostenida, alcanzando en 1960 los 5'186,000 habitantes y dándose por primera vez un fenómeno hasta antes desconocido, la ciudad en su expansión rebasa los límites políticos administrativos del Distrito Federal e invade el estado de México, fusionándose con otros poblados periféricos que hasta entonces habían permanecido aislados, ya para el año de 1970 la zona metropolitana de la Ciudad de México, alcanzaba los 8'797,000 habitantes y para 1980 llega a la cifra de 14'500,000, ocupando una superficie de aproximadamente 1,000 kilómetros cuadrados, de ésta población 9.3 millones vivían en el Distrito Federal, para corregir ésta situación se ha elaborado el Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que establece su estructura urbana para los próximos veinte años y de ese modo se convierte en un marco de referencia para las decisiones de desarrollo urbano, tanto de carácter público como privado así permite que las distintas dependencias abocadas a la realización de la obra pública con impacto en el desarrollo urbano, puedan lograr acuerdos de coordinación, decisiones tales como las áreas sobre las que realizarse el crecimiento urbano, cuen-

tan ya con un instrumento único de planeación, en torno al -
cual se puede lograr acuerdo y coherencia, evitando costosa_
duplicaciones y errores por falta de visión global de los --
problemas, asimismo el plan general y los planes parciales -
que se derivan de él regulan la acción de la iniciativa pri-
vada vinculada a la construcción de fraccionamientos y obras
particulares, de esta forma se evita que este tipo de accio-
nes se anteponga a los intereses de la comunidad, con la - -
aplicación de los lineamientos del plan general se busca una
mejor planeación y uso de todos los servicios urbanos, así -
como una mejor calidad de vida.

El Plan General de Desarrollo Urbano del Dis-
trito Federal es un trabajo complejo elaborado por un equipo
numeroso de profesionales de distintas disciplinas, su conte-
nido se encuentra estructurado en diversos niveles, en pri-
mer término, hace un análisis de los problemas básicos de la
ciudad; cuales son, cual es su magnitud y jerarquía, como --
han evolucionado en el tiempo y cuales son sus característi-
cas, a partir de este análisis, el plan proyecta estos he- -
chos con la finalidad de establecer cuales serán sus caracte-
rísticas futuras y en función de éstas, definir en un segun-
do término cursos de acción con la finalidad de lograr el -

desarrollo urbano más conveniente, en un tercer paso el plan propone y desglosa las obras y acciones específicas a realizarse, por último produce una aproximación a programas y presupuestos específicos y plantea responsabilidades de obra pública definiendo la magnitud y prioridad de la misma, esto constituye una base para posterior congruencia en la ejecución de las obras.

El Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es en sí un instrumento que explica la ciudad en su conjunto, ya que precisa como ha sido su evolución, como es y hacia donde tiende su desarrollo urbano.

Los objetos generales del Plan son los siguientes:

- 1.- Utilizar lo mejor posible el suelo disponible, la infraestructura vial existente y los servicios públicos con que el Distrito Federal cuenta actualmente.
- 2.- Mejorar la distribución de las actividades en el área urbana, el transporte público y la vialidad, con la finalidad de

hacer más accesibles las fuentes de tr
jo y los servicios a la población, en -
especial a los sectores de menores in--
gresos.

- 3.- Conservar y mejorar las condiciones del medio ambiente, para el logro de estos o
objetivos, la estructura de la ciudad -
debe cambiar para el siguiente proceso:
control de la expansión del área urbana,
evitando los altos costos de un creci--
miento desordenado sobre suelo no apto o
para ello o de alto valor ecológico, in-
crementando en la densidad del área ur-
bana, de esta manera es factible un apro-
vechamiento más racional del suelo urba-
no, la infraestructura, la vialidad y -
los servicios con los que ya cuenta la o
ciudad, distribución homogénea de las -
diferentes actividades y usos del suelo,
esto posibilita una estructura mejor ba-
lanceada y por lo tanto más equitativa o
para la población en general, desarro--

llo de ocho centros urbanos con los cuales se acercarán los servicios a otras tantas áreas de la ciudad, haciéndolas autosuficientes, conservación y mantenimiento de las áreas con uso forestal, agropecuario y acuífero, éstas son simplemente indispensables para disminuir el desequilibrio ecológico presente, por lo cual deben mantenerse libres del crecimiento urbano, mejoramiento del sistema de vialidad y transporte, esto resulta indispensable para incrementar la accesibilidad de la mayoría de la población al trabajo y a los servicios.

El plan para una zona urbana de la magnitud del Distrito Federal, requiere de elementos complementarios que le otorguen la necesaria precisión y detalle. Entre los elementos que cumplen con esa finalidad se encuentran los "Planes Parciales" que, en número de 16, abarcan cada una de las delegaciones políticas en que se encuentra dividido el Distrito Federal.

1.2.- REQUISITOS PREVIOS.

Dentro del aspecto a lo referente de requisitos que se deben tener para la obtención de una licencia de construcción nos enfocamos primeramente los más importantes e indispensables para llevar a cabo dicho trámite, en este renglón nos enfocamos a las constancias de zonificación en las cuales destacan en primer término el alineamiento y número oficial; la constancia de zonificación tiene por objeto establecer conforme al plan director, los usos del suelo, la intensidad de usos y la densidad habitacional a los que puede dedicarse un predio, esto no es otra cosa que la regularización del terreno al cual se le va a construir y al mismo tiempo llevar un control de todo lo relacionado con dicho predio, el uso del suelo del mismo con respecto al plan director es de suma importancia ya que con este se lleva un record de todos estos y con este mismo plan, ahora en lo referente a la intensidad de uso es de suma importancia ya que sin este dato no se podía hacer una valuación aproximada de este mismo predio y por último cuando se habla de la densidad de población que se vaya a tener en el mismo es cuando a este se le pudiera dar un servicio más o menos de tipo condominio y para tal caso contar ya con el y con un regis-

tro de tipo informativo, que una vez entrando en entrando se pudiese hacer realmente cualquier modificación que se requiera en caso de que el plan así lo requiera y a la vez de hacer una verdadera valuación si dicho predio se viera afectado por dicho plan al grado de quedar totalmente transformado, otro requisito indispensable con el que se debe contar es el de la constancia de alineamiento para su obtención nos dirigiremos a la delegación correspondiente de la zona a la cual corresponda el lugar de la construcción en la cual se expedirá el documento en donde se consigne el alineamiento oficial, en el mismo se señalará el uso que se le pretenda dar, otro dato que se le deberá anexar será el de la zona y el uso que se le pretenda dar a este.

Además de la constancia de alineamiento necesitara cuando así lo requiera la licencia de uso especial pedida por la dirección general de planeación para la construcción, en los casos que así se requiera se anexará en el mismo la constancia de zonificación, donde se contendrán los usos, destinos y reservas autorizadas por el plan director, esta constancia tendrá una vigencia de 180 días a partir del día de su expedición, también se anotará en el expediente de cada uno de ellos o sea de estos permisos, una copia de esta

constancia de alineamiento y se enviará otra al registro del plan director y a la dirección general de Catastro e Impuesto Predial de la Tesorería del Distrito Federal.

La licencia de uso especial tiene por objeto permitir que un predio se desarrolle conforme lo permita el plan director, esto es que en este predio se desarrollará -- cualquier uso que el plan haya puesto como condicionado, tiene como requisitos previos a las constancias de zonificación, alineamiento y número oficial y antecedente a la licencia de construcción en el caso de usos condicionados.

Ahora bien siguiendo con la constancia de alineamiento se entiende por este al documento que tiene por objeto la indicación de las afectaciones y restricciones a que pueda estar sujeto al predio, también se refiere al espacio que es necesario mantener sin construir en previsión de obra pública.

Siguiendo con los casos en los que pudiese - existir alguna modificación en el transcurso de los trámites el proyecto se deberá ajustar a los nuevos requerimientos -- que pudiera existir en el nuevo alineamiento, en caso de que estas modificaciones se presentarán después de concedida la licencia de construcción, se suspenderán los trabajos de - -

construcción para que se revisen los nuevos ajustes de alineamiento y se adapten a ellos, en caso de alguna anomalía se -- procederá de acuerdo al artículo 39 del reglamento de construcciones para el Distrito Federal, de tal modo que se cumpla con lo establecido en el mismo.

Todo esto se puede reducir en la importancia del mismo ya que se en alguna obra se pueden observar los detalles que surgen de algún error cometido así mismo se podrá ver la falla en la documentación de la obra, de tal manera -- que si alguna inspección se llegase a presentar durante la -- misma se podrá observar el error del mismo modo que durante -- la construcción ya que en los papeles existe una secuencia -- que está demasiado marcada y por lo tanto fácil de encontrar el error.

Otro requisito indispensable que se deberá tomar en cuenta es el de constancia de número oficial, para el cual se procederá de manera semejante al de alineamiento, o -- sea nos dirigiremos a las oficinas de la delegación correspondiente en donde se otorgará un número para cada predio, siempre y cuando este tenga frente con la vía pública, este número se colocará a una distancia mínima de 20 m., a la entrada del mismo y deberá ser observado a simple vista a la distancia antes mencionada, es muy importante que este quede coloca

do a la entrada del mismo ya que este número servirá como referencia para las distintas obras que se pretendan realizar por las zonas cercanas al mismo, en caso de presentarse alguna modificación de dicho número el departamento le notificará al dueño para que este obligado a colocar el nuevo número en el plazo en el que se le fije, teniendo como plazo de conservación del número anterior un máximo de 90 días.

El propietario estará obligado a notificar a la oficina de Correos, al Registro Público de la Propiedad, a la Tesorería del Distrito Federal y al registro del plan director, a fin de que se hagan las modificaciones correspondientes y no hubiera algún problema para el susodicho caso que se presentará algún comunicado para la construcción, el número oficial se refiere al espacio cuyo uso queda condicionado por el convenio de fraccionamiento correspondiente o por disposiciones legales y reglamentarios específicas.

El número oficial sirve como referencia general del predio para todos los trámites relacionados con el mismo y para su ubicación por correo, con este se tiene un dato importante para el control de lo que se pudiese presentar ya sea en el caso de modificación o simplemente en el cambio de régimen para tal caso se tendrá como resultado una

mayor explicación y detallada del mismo, en muchos casos se puede presentar que en algún citado existan dos números para tal caso se consultará con los expedientes localizados en -- las oficinas de control de dicha delegación, ahora que se to ca este punto es frecuente encontrar esto en las colonias a las cuales apenas se les acaba de ubicar de modo que estas - suelen contener un número y otro que será por lo general el lote que es dado por el constructor en una forma un poco - - aleatoria y basada en el plano arquitectónico, hay tantas co sas que se pueden hablar del número oficial que resulta casi imposible hacerlo en un espacio tan corto pero es en si un - requisito de interes especial ya que en este se basa casi el mayor número de la documentación requerida.

En lo referente al uso del suelo se tiene que esta constancia deberá ser vigente y de acuerdo al destino - que para este se haya consultado con el propietario, en el - caso de que este uso sea en alguna zona de las llamadas ar- - quitectónicas por encontrarse en ellas monumentos históricos, éste permiso deberá estar asentado por la persona responsa- - ble de dicho lugar y previamente autorizado por la delega- - ción, del mismo modo que los requisitos anteriores estos se - anexarán a la solicitud de licencia de construcción.

Es conveniente explicar en una forma adecuada los planes que existen con respecto a este punto, todo -- tiene comienzo con el llamado plan director del cual se deriva la regulación de los usos del suelo, el logro de mayor -- eficiencia y equidad en la utilización de los recursos y satisfactores que ofrece la ciudad, así como la posibilidad de mejorar las condiciones del medio ambiente, dependen en una medida considerable el conocimiento que de ellos se pueda obtener como ya se dijo anteriormente la capacidad de densidad de cada uno de ellos se debe fijar en ellos ya que su uso se valdrá de como se encuentran utilizados estos, llevando el - control de todo lo que se pueda presentar tanto en el presente y siguiendo en el terreno del futuro, además dependen en una medida considerable de la regulación de los usos del suelo.

La regulación se hace en función de la aptitud física del territorio para ciertos usos, la capacidad de la infraestructura vial y de servicios para determinadas actividades, e intensidades de las mismas, el grado de compatibilidad funcional entre actividades, el costo del desarrollo urbano y de modo primordial, la accesibilidad de la pobla- - ción a los distintos usos del suelo.

La regulación detallada de los usos del suelo en el distrito federal, depende de la zonificación secundaria que establecen los planes parciales para sus 16 delegaciones, para definir esta zonificación se partió de los usos actuales del territorio y se establecieron las modificaciones del mismo necesarias a este, para que fueran acordes con la estructura urbana que se requería para el distrito federal, dichas modificaciones se realizán en el territorio de modo gradual conforme al proceso de construcción en terrenos baldíos y la sustitución de edificaciones que realizan tanto -- los particulares como el sector público.

Cada zona de la delegación se caracteriza -- por un uso predominante, pudiendo éste ser de los géneros de habitación servicios, industria, espacios abiertos, infraestructura, agropecuario, forestal o agrícola. Para cada zona existe un número de usos permitidos, incluyendo el uso predominante, éstos constituyen el rango de usos del suelo que se promueven por el plan porque son compatibles con la aptitud del territorio, con la capacidad actual y prevista de la infraestructura vial y de servicios y son congruentes con las políticas de desarrollo urbano para el distrito federal.

Asimismo, existe un cierto número de usos -

condicionados que siendo importantes para la construcción de las diversas zonas urbanas, pudiesen, si no se controlan, representar mayores costos que beneficios en la zona y en la delegación donde se localicen, el condicionar la autorización de ciertos usos dentro de la zona, depende de la magnitud, intensidad y ubicación precisa del uso en cuestión, obedeciendo al efecto que dicho uso pueda ejercer sobre aspectos como: la capacidad de la vialidad en el área inmediata al desarrollo propuesto, la capacidad de las redes de agua potable y alcantarillado; la calidad ambiental del lugar; la seguridad urbana la compatibilidad con los usos existentes en los alrededores del lugar; etc. Estas condiciones están definidas para cada caso en el manual para la especificación de condiciones a usos condicionados, documento elaborado por la dirección general de planificación del departamento del distrito federal,

Por último para cada zona se indican aquellos usos que en ella se encuentran prohibidos por ser incompatibles con la aptitud de la zona y contrarios a los objetivos y políticos del desarrollo urbano, complementando la definición de usos del suelo, los planes parciales determinan los rangos de intensidad o de densidad de población con los cuales se pueden desarrollar los diversos usos permitidos en cada delegación,-

el concepto de intensidad de uso se aplica como medida de con
trol en todos los usos no habitacionales, en tanto que la den
sidad de población se aplica a los usos habitacionales, la in
formación relativa a la zonificación para la consolidación de
las diversas zonas urbanas, pudiesen, si no se controlan, re
presentar mayores beneficios, esta información relativa a la
zonificación de los usos permitidos, condicionados y prohibi-
dos aparece en el plano denominado; usos, distintos y reser-
vas, la información relativa a la intensidad de uso y densi-
dad de población, se encuentra en el plano denominado "Inten-
sidad de Uso" que puede ser consultado en la oficina de plani
ficación de cada delegación.

Siguiendo con el tema de los requisitos pre-
vios que se deben cumplir para la obtención de una licencia
de construcción tenemos el punto de las solicitudes las cua-
les deberán ir firmadas por el propietario y si por alguna -
razón no se pudiera tener requisitos entonces se hará median-
te una carta poder en la cual se especificará el o los moti-
vos por los cuales se realizó ese paso, además se deberá lle-
var está por duplicado para que haga las veces de documento
de archivo, es recomendable que además de la firma del pro-
prietario también exista la de un perito con el in de evitar
mayores trámites de responsabilidades con respecto a la cons

trucción de la misma, se tiene además que las formas que se deben de solicitar, deberán ir de acuerdo a los casos que se requieran tanto para alinamiento o bien para número oficial, tenemos también lo referente a boletas de pago existente en las cuales destaca primordialmente la de pago de impuesto -- predial y de pago de agua, la primera se recomienda que sea -- del bimestre anterior ya que servirá para tener una idea de como andará el valor del predio con respecto a sus colindancias, es en si en donde recae la valuación de un predio en -- caso de que se requiera para hacer algún valor catastral, se puede ir viendo como va aumentando o reduciendo el valor del mismo según sea el caso, pero rara vez se tiene un predio que disminuya en su valor salvo el caso de accidente en el mismo, en si se puede enumerar muchos puntos respecto a esto pero -- siguiendo con el segundo pago tenemos de este que se recomienda al igual que el otro que sea del bimestre anterior en los dos se debe tener cuidado que esten debidamente requisitados y que no haya errores con respecto al número de predio y su ubicación, en muchas ocasiones se tiene que debido a un error de información se tiene que hechar marcha atrás con todo lo -- que ya se había ganado y algunas veces es preferible comenzar desde el principio.

Por último se tiene que resumir en un párrafo los requisitos de mayor importancia se tienen algunos de aspecto arquitectónico, los planos arquitectónicos que a simple vista parecen de menor importancia pero en estos deberán ir incluidos los detalles desde el más mínimo hasta el de mayor relevancia, en muchas de estas especificaciones se logra dar una cuenta de la magnitud y de la causa o causas principales para la elaboración de la obra en si, en este renglón se pide por lo general un número que parece excesivo pero -- que no lo es ya que el número de estos planos se recaudará a cada una de las dependencias ya antes mencionadas y que en realidad vienen siendo los que le darán el fallo para ver si están correctos los requisitos para llevar a cabo dicha construcción, en el renglón del aspecto estructural y sus planos, sale sobrando la explicación que es en si el fundamento de una obra en muchas ocasiones hasta se puede tener una imagen de la dimensión de las demandas que se van a generar a raíz de la construcción y debido a esto se razona sobre los cálculos redactados para la obtención de la licencia, en verdad -- que en lo relacionado con los planos y su explicación con su especificación no se ha tocado en ningún punto con la importancia que esto lo requiere, en la memoria de cálculo que -- también viene siendo un requisito se establecen los alcances

de la construcción en si y de acuerdo a lo elaborado con las especificaciones del lugar nos derán estas las proximidades límites, en su mayoría de los casos se tiene que la minoría de cálculo viene anexada con los planos de índole estructural, esto es para facilitar en si la congruencia entre uno y otro y esa mucho más sencillo su análisis, durante todos estos requisitos se puede observar como van ligados uno del otro y en muchas ocasiones es difícil separar el orden en el que van quedando,

En lo siguiente se podrá observar como se liga una parte con la otra y de acuerdo a lo antes señalado no puede haber algo que no se encuentre relacionado son que esto se pueda percatar, en algunas ocasiones hasta sin tener la debida experiencia se puede tener la visión como de que algo está fallando dentro del control de la documentación requerida, es un proceso que aunque parezca sencillo también debe tenerse cuidado de no llegar al error, ya que este hecho hará que se comience de nuevo y las repercusiones a veces resultan demasiado costosas.

I.3.- SECUELA ESTABLECIDA.

Ahora bien para el caso de solicitud de licencia de construcción comenzaremos por explicar lo que se -
endiende por dicha solicitud, se dice que es el documento o-
ficial que ampara al propietario para construir, ampliar, mo-
dificar, cambiar de uso, cambiar de régimen de propiedad a -
condominio, reparar o demoler una edificación o instalación -
en sus predios, reconstruir, adaptar o bien cambio de uso de
los mismos para escuelas, baños públicos, hospitales, labora-
torios clínicos, industrias, bodegas, fábricas, talleres, mu-
seos, templos, estacionamientos, hoteles, conjuntos habitacio-
nales, edificios de más de doce niveles, funerarias y panteo-
nes, etc. En caso de solicitud de licencia se señalarán las
condiciones de vialidad, estacionamiento, áreas verdes, áreas
de maniobras, densidad de población y cualesquiera otra; que
se transcriba en la solicitud de licencia de construcción --
que se concederá a los propietarios de los inmuebles cuando -
la solicitud vaya acompañada de la responsiva de un director
responsable de obra y demás requisitos de este reglamento, -
el director responsable de obra podrá ser persona física o -
moral cuya actividad total o parcial va relacionada con el -
proyecto y la construcción y es quién se hace responsable de

la observancia de éste reglamento, y cuya responsiva profesional otorgará: cuando suscriba una solicitud de registro de -- una obra dictamen de seguridad de un inmueble, dictamen de estabilidad o un estudio de aspecto arquitectónico o estructural, pudiendo ser estos ingenieros en construcción militar, -- ingenieros municipales o bien arquitectos.

Antes de seguir con el aspecto relacionado -- a los trámites que se deben realizar para la obtención de una licencia de construcción daremos un vistazo a lo relacionado -- con las especificaciones y sus repercusiones con el sistema -- indicado y además de orientarnos en su ordenación, existen diversas razones que hacen necesario reglamentar las construcciones de la ciudad, entre ellas mencionaremos las más importantes:

- Garantizar la seguridad jurídica de la -- propiedad al autorizar la construcción sólo a los legítimos propietarios o posesionarios de los predios.
- Garantizar las condiciones de estabilidad física y de salubridad de las construcciones.

- Contribuir a la conservación del patrimonio histórico al impedir o condicionar -- las modificaciones que pudieran significar daño al mismo.
- El control de lo que se construye, ya que es indispensable para regular el desarrollo urbano de la ciudad.

Así, el Departamento del Distrito Federal, -- por medio de su dirección General de Planificación y las oficinas de Planificación en las 16 Delegaciones, han elaborado un nuevo procedimiento integrado para el otorgamiento de constancias de zonificación, alineamiento y número oficial, así como licencias de construcción y autorizaciones de ocupación y operación, el procedimiento tiene las siguientes finalidades:

- a) Integrar todos los trámites de constancias y autorizaciones que dependen del departamento del Distrito Federal.
- b) Permitir que el interesado realice cualquiera de esos trámites en una sola oficina de la Delegación correspondiente, evitando que tenga que acudir a diversas dependencias del departamento del distrito federal.

- c) Informar ampliamente al interesado, por medio de la docu-
mentación oficial, sobre el procedimiento y requisitos -
de tramitación así como las condiciones de planeación --
del desarrollo urbano de la zona en que se encuentra ubi-
cado su predio, antes de incurrir en gestiones o gastos -
innecesarios de proyecto, otorgándole las constancias de
zonificación y alineamiento respectivas.
- d) Reducir sustancialmente la duración de los trámites, al -
haber definido de manera precisa la información, normas -
y criterios que se requieren para el mismo.

Este es un esfuerzo adicional por lograr los -
objetivos de la reforma administrativa, el departamento del -
Distrito Federal, ha realizado los estudios básicos para ins-
talar el manejo de trámites de maenra autorizada por equipo -
electrónico en cada una de sus delegaciones, para cualquier -
información adicional sobre los planes, el interesado puede -
acudir a la oficina de registro del plan director del Distri-
to Federal, cita en Pino Suárez 15, 4° piso, México 1, D. F.,
en esta oficina, al igual que las delegaciones se expiden --
constancias de zonificación.

Continuando con el tema se dice que a la soli-
citud de licencia se deberán acompañar; la constancia del nú-

mero oficial vigente, alineamiento y uso del suelo vigente, certificación de la toma de agua correspondiente, cuatro tantos del proyecto arquitectónico de la obra en plano a escala, cuatro tantos del proyecto estructural de la obra en planos a escala, cuatro tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, acompañados de un resumen de criterios y sistema adoptado para el cálculo, etc., y la autorización de la ubicación del predio.

La licencia de construcción tiene por objeto autorizar la modificación, ampliación o construcción de edificios conforme a las disposiciones que establece el reglamento de construcciones del distrito federal, para garantizar la salubridad seguridad y estabilidad de dicha construcción, para su solicitud se debe constar como ya se ha dicho con la constancia de zonificación, alineamiento y número oficial y en su caso con la licencia de uso especial.

El tiempo de vigencia de las licencias de construcción estarán en relación a la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar variando de doce a treinta y seis meses según la superficie; si el plazo autorizado hubiera concluído antes de terminar la obra deberá otorgarse prorrogas de licencia y cubrir los derechos de la parte no ejecutada -

de la misma.

Toda licencia causa derechos según las tarifas vigentes y su cumplimiento es requisito indispensable para dar la licencia de construcción y para entregar los planos - - aprobados y se cuenta con un plazo de treinta días para su expedición y en el caso de no cubrirse los derechos de este mismo plazo, se podrá cancelar la solicitud, esto se hace con el fin de tener el control de las construcciones y para protección del propietario ya que si es solamente estuviese rentando y se le quisiera hacer alguna modificación primero pasaría a notificarse al dueño.

Cuando existen obras ejecutadas sin licencia - el departamento estará facultado para ordenar la demolición parcial o total de una obra o de la parte de ella que se haya ejecutado sin licencia, por haberse ejecutado esta en contravención a este reglamento.

Las solicitudes de construcción deberán recibir las soluciones de expedición o rechazo por parte de las autoridades competentes, en un plazo no mayor de treinta días hábiles contando desde la fecha en que se reciba la solicitud la revisión de los expedientes y los planos respectivos se hará de - -

acuerdo a los instructivos que formule para tal efecto el go
bierno por medio de la Dirección General de Planeación del -
Departamento que éste expida de acuerdo a lo establecido en
la fracción XIV del 2º artículo del reglamento de construcción
para el Distrito Federal, los cuales serán publicados en el-
diario oficial de la federación, en la gaceta oficial del de
partamento y en ediciones que se pondrán a disposición del -
público, en algunos casos solamente se publicarán estas modi
ficaciones a las personas interesadas y autorizadas a las --
cuales les sea indispensable conocer dichos cambios para rea
lizar las respectivas sanciones y recargos del mismo.

Cuando por alguna circunstancia las autorida-
des correspondientes no resolvieran la tramitación de la li-
cencia de construcción en el plazo fijado, dicha autoridad -
deberá comunicar en una acción inmediata al interesado al --
vencimiento de la fecha fijada las causas por las cuales no
se pudo dar el fallo, y cuando estas sean imputables al mismo
propietario se le señalará un plazo de dos meses para que los
corrija, y vencido dicho plazo se tendrá por no presentada la
solicitud, una petición de esta naturaleza no podrá ser rech
zada en una segunda ocasión por causa que no se haya detecta-
do en la primera revisión, siempre y cuando también éste no -

hubiese tenido alguna modificación que lo haga realmente distinto de la primera vez que se metió la solicitud, en si se puede hablar de muchas cosas que hagan que una solicitud sea rechazada y por lo tanto no autorizada para tener tales efectos, durante todo esto que se ha hablado se dice que la solicitud de construcción deberá cumplir con ciertos requisitos pero en realidad los requisitos a los que se deberán someter el predio el cual va ha ser en el último de los casos el interes, se tratará de enfocar hacia éste punto nuestro análisis para tener una idea clara.

En forma un poco más correcta y a manera de explicación claramente todo lo relacionado a los trámites se mencionará en si la forma adecuada de los pasos a seguir con respecto a los documentos que se deben mostrar, estos documentos serán los siguientes:

- a) Solicitud por duplicado firmado por el propietario y por el perito responsable, llenada a máquina ó a tinta con letra de molde.
- b) Original y copia del número oficial vigente.
- c) Original y fotocopia de aliniamiento vigente.

- d) Original y fotocopia de la última boketa del impuesto -- predial.
- e) Original y fotocopia de la última boleta de agua.
- f) Cuatro copias de planos estructurales firmados por el perito responsable.
- g) Dos copias de la memoria de cálculo firmada en cada una - de sus hojas por el perito responsable.
- h) Cuatro copias de planos arquitectónicos firmados por el - propietario y por el perito responsable.
- i) Recibo de pago de los derechos que se le formulará en la ventanilla correspondiente.
- j) Plano de instalación de gas autorizado. Por la Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial.

En el caso de que quiera para alguna remodelación o de la modificación de alguna obra, el único requisito que se le deberá anexar a lo anterior, es el del plano anterior a modificación el cual deberá estar debidaemnte actualizado y requisitada por las autoridades competentes,

A hora en el caso de ser alguna obra, aunque dicha obra no sea nueva se deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud de duplicado firmadas por el propietario llenada a máquina ó a tinta con letra de molde.
- b) Original y fotocopia del número oficial vigente.
- c) Original y fotocopia del alineamiento vigente.
- d) Original y fotocopia de la última boleta de impuesto -- predial.
- e) Original y fotocopia de la última boleta del agua.
- f) Manifestación de terminación de obra en original y diez copias firmadas por el propietario llenadas a máquina ó a tinta con letra de molde, debiendo aparecer en cada una de las hojas croquis de localización de predio, dibujado a tinta y conteniendo los siguientes datos; manzana con el nombre de las calles que los limitan, predio con sus medidas, distancias de las colindancias del predio a las esquinas y orientación. Con todos los datos claramente indicados certificarán el número oficial y su alineamiento.

- g) Plano anterior autorizado en el caso de registro de ampliación.
- h) Cuatro copias de plano arquitectónico firmados por el propietario.
- i) Recibo de pago de los derechos que se le formulará en la ventanilla de trámite correspondiente.
- j) Plano de instalación de gas. Autorizado por la secretaría de patrimonio y fomento industrial.

Lo anterior fueron los registros de obra, esto es que con los requisitos anteriores se puede registrar una obra, mientras que con los de la hoja anterior se obtiene la licencia de obra nueva.

Cabe señalar que existe otros requisitos que irán cambiando de acuerdo a la magnitud de la obra y los fines que se persiga con la misma, pero de esto se hablará un poco más adelante en donde se explicará cada uno de los requisitos que se requieren para tener la licencia de obra.

II.- EXPLICACION DE CADA UNO DE ELLOS

II.1.-RESPECTO A LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS.

Es de suma importancia con la licencia de construcción, además de ser en si lo que va a apresurar o bien a retrasar estos trámites, se establece en una forma rápida y adecuada para el uso del propietario, con fines si se quieren estos a un plazo corto ó bien en un futuro con miras a su urbanización con respecto a los predios que rodean a éste, en lo referente a la primera documentación necesaria, o sea la de la solicitud firmada por propietario, y además en algunos casos de perito responsable de la misma, todo esto se deberá presentar por duplicado y ya sea llenada a máquina o bien con letra de molde pero a tinta, en algunos casos ésta solicitud deberá estar amparada en parte por el propietario o bien por una carta poder expedida por el mismo y en la que se pueda constar el uso que se le pretenda dar al predio ya que en algunos casos suele haber las diferencias debidas entre el propietario y el constructor, quedando claro lo de la presentación en orden de la solicitud y la forma de su presentación pasaremos a un punto anterior el cual forma parte de los re--

quisitos previos pero que me parecen de suma importancia -- que se toquen, ya que en estos también pudiera darse el caso de algún error que retrasaría los trámites y por lo tanto ocasionaría las consecuencias debidas, como ya se menciono anteriormente estos atrasos algunas veces ocasionan exorbitantes y que rebasan el límite del propietario, a lo referente a la documentación relacionada con el alineamiento y número oficial tenemos en primer término la carta poder, - - siempre y cuando la solicitud no fuese presentada por el propietario del predio en cuestión, tenemos también las solicitudes las cuales deberán estar debidamente requisitadas, en este punto se tiene que para tal efecto el número de formas que deberán presentarse será de acuerdo a lo que se quiera__ solicitar; ya sea solicitud de alineamiento y número oficial el número de estas será de cuatro, cuando sea exclusivamente para número oficial el número de dichas formas será de - tres y por último cuando la solicitud sea para alineamiento el número de formas será de dos, se deberá presentar tam-bién las escrituras de propiedad inscritas en el registro - público de propiedad, cuando ocurra el caso que dicho pre-dio no se encuentre localizado en una zona cuya notifica-ción estuviera incluida en fraccionamientos autorizados, o bién si se presentase ésta en colonias regularizadas por el

departamento del distrito federal, la constancia de la procuraduría de las colonias populares, si el predio está localizado en una colonia propiedad del departamento del distrito federal y no se hayan girado las escrituras públicas respectivas, esto sucede con frecuencia también con las llamadas casas de interés social que al serle enumerado un número de lote y a la vez cuando se quiere fincar o bien hacer alguna modificación se tarda un poco por el hecho de que apenas se están realizando las escrituras o bien no aparece con algún número oficial el cual como ya se mencionó es indispensable para la licencia, en caso de existir algún oficio ya sea de fusión, subdivisión o de relotificación se deberá anexar en ésta solicitud ya que con esto se procederá a realizar los trámites correspondientes con su integración a su rentabilidad o bien simplemente con lo que deberá cumplir está como bien de servicio, si existieran como antecedentes también -- los convenios de afectación o de donación, ya que estos suelen ser comunes en las construcciones en donde existe un área considerablemente grande, para que surgan de estos las donaciones respectivas ya sea para parques y jardines o bien simplemente para la construcción de algún modulo de índole informativo, las boletas de pago del servicio de agua, boletas de pago de impuesto predial y de cooperación de obras pú-

blicas, estas últimas en caso de existir, en tanto que las primeras deberán ir acompañadas de fotocopias y de preferencia estas deberán ser resientes, los antecedentes existen -- del número oficial y alineamiento en caso de que se tengan -- estos, todo es simplemente para la solicitud de alineamiento y número oficial que como ya se mencionó son uno de los requisitos que se mencionaron anteriormente con el fin de obtener la licencia de construcción, se podrá observar como algunos de estos papeles que se requieren son repetitivos tanto para la obtención del número oficial como para el alineamiento y a su vez con respecto a la solicitud de licencia se tienen algunos puntos que se repiten en una forma casi redundante y que van con el fin de comparar unos con otros y revisar si existe congruencia entre los mismos, ahora siguiendo con la documentación se tiene que para la licencia de construcción se deberá tener también como en el caso anterior y para que se vea la semejanza entre uno y otro es por esto que se dejó este espacio para tenerlos uno con otro y ver sus diferencias más adelante también se ampliará más acerca del anterior la boleta de pago de impuesto predial deberá ser del bimestre anterior o bien la más reciente para que haga las veces de la anterior, también en lo referente a la boleta de pago de agua deberá ser del bimestre anterior, en relación a la -

boleta de pago de agua deberá ser del bimestre anterior, en relación con el requisito mencionado al párrafo anterior se puede constatar como para uno es indispensable que sea ésta reciente, mientras que para el otro con el hecho de que se presentasen era ya suficiente, es también común ver como a veces a la hora de tener la constancia de alineamiento y número oficial también se solicita de inmediato la licencia de construcción, o sea ésto nos dice que debido a la semejanza de la documentación se puede redundar un trámite con otro como sucede en los requisitos previos que se mencionaron anteriormente y en los cuales a la hora de explicar la documentación se pudo constatar que se pueden realizar simultáneamente.

Otro de los documentos que deberán presentarse a la hora de la solicitud de licencia de construcción será la copia fotostática del servicio actualizado del perito esto con el dictamen que para el mismo otorgue el departamento encargado de los asuntos relacionados con los permisos -- oficiales y legales de construcción dentro del aspecto de -- planos que se deberán presentar tenemos en primer lugar lo referente al plano arquitectónico el cual deberá ir firmado por el perito y el propietario ambos esto es de suma impor--

tancia ya que como es el aspecto estético de la obra deberá ir de acuerdo a las condiciones y solicitudes del propietario por lo cual la firma de los dos será indispensable, además se tiene que se deberán presentar cuatro juegos de estos en los cuales se señalarán los detalles más mínimos y en cierta manera hasta las modificaciones que ésta pudiera sufrir hasta su realización ya que muchas veces se empieza con dos plantas y se termina con un edificio de más niveles, siguiendo con el aspecto de los planos en importancia le siguen los de tipo estructural los cuales deberán ir firmados solamente por el perito responsable de obra, es conveniente también anexar en este los antecedentes que se tengan del mismo, ya sea la memoria de cálculo o simplemente un desgloce de los principales análisis que se realizarón, este plano deberá también ir en un juego de cuatro, incluyendo su memoria de cálculo antes mencionada, de estos juegos de planos se derivan un sin número de recargos tanto en su aspecto funcional como de índole estructural, ya que en ciertas ocasiones no se cumple con los requisitos de seguridad para los mismos y en otras se exceden los límites permisibles de resistencia o bien en los aspectos que se recomienda dejar alguna zona de verdes, es en si estos requisitos de planos en donde por su facilidad se podrán apreciar mejor las posibles fallas que ésta pudiera presentar a -

la hora de su solicitud, para el modo de representar lo que se puede aceptar como condicionado con la parte contractuante y lo que en cierta forma se haya dicho por parte de la ley basada en el reglamento se puede justificar o no el señalamiento de las mismas en el plano tanto de tipo arquitectónico como el segundo acentandose que debido a tal problema se realizó tal ajuste.

En otro de los aspectos relacionados con la documentación tenemos que se deberá realizar un estudio de protección a colindancias para edificios de más de 15 metros, de altura con el fin primero de establecer una relación que se debe tener entre ésta y los demás predios cercanos, como ya es sabido los frentes de los predios son de principal interés con lo cual se debe tener el cuidado de no estropearlas y de taparlas con la altitud de estos, en los casos en los que se requiera se deberá también realizar un estudio del tráfico que pueda existir en caso de que hubiera elevadores, estos estudios se deberán presentar en forma de reporte y donde se pueda observar lo relacionado al mismo, el reporte será de manera clara y observandose en éste todo el procedimiento del estudio, en una manera semejante al de la memoria de cálculo se sigue una secuencia tal que ésta se pueda comprobar facil-

mente, por último tenemos dentro de estos estudios y su reporte el detalle de la rampa a escala 1:20, ésta sería de estudios complementarios a los requisitos anteriores pero que también cuentan a la hora de ser expedida la licencia y en algunos casos hasta por estos simples estudios si ni se puede obtener dicha licencia, los estudios en cierta forma son en resumen una recopilación de los esfuerzos tanto de aspecto humano como de funcionalidad, para la obtención de la licencia de uso especial; la cual consiste como ya se dijo anteriormente en permitir que en un predio se desarrolle cualquiera de los usos que el director definida como condicionado, deberá tener como antecedentes las constancias de zonificación, alineamiento y número oficial y en la mayoría de los casos antecede a la licencia de construcción, también tenemos la licencia de construcción anterior si es que esta se encontrase en archivo, ésto también es importante ya que si con una vez realizada la trámitación de esta licencia es posible que se agilice el mismo ya que se contará con un antecedente que servirá como marco de referencia para una futura solicitud, los requisitos también deberán ser los mismos y con la debida ordenación de los datos proporcionados anteriormente se puede ver la semejanza con los ahora presentados a tal grado que si son demasiado iguales se procederá a

realizar todos los trámites con respecto al primero ya que -
esto agilizará estos y así se ganará en tiempo y también en_
costo, por último tenemos el visto bueno de seguridad urbana
(bomberos), este punto es de vital importancia y ya que a úl_
timas fechas se le ha dado poca importancia no debiendo ser_
así ya que en algunos casos por la falta de seguridad que --
presente el predio se podrá cancelar ésta, se tiene también_
el visto bueno de la secretaría de Salubridad y Asistencia -
con el fin de verificar que el servicio que se vaya a dar --
sea de acuerdo con lo establecido, el visto bueno del Insti-
tuto Nacional de Antropología e Historia, en caso de que se_
encontrasen en una zona cercana algún sitio cultural, tam- -
bién se requerirá el visto bueno de la Secretaría de Patrimo_
nio y Fomento Industrial, esto es relacionado con los permiso -
sos de gas, ya que como es sabido se debe tener un permiso -
especial para dicho procedimiento, es en si una recopilación
de todo lo referente a la documentación que se requeriría pa_
ra la solicitud de una licencia de construcción, omitimos al_
gunas que no son de gran importancia pero si estan las basi-
cas.

II.2.- RESPECTO AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION.

En primer lugar hablaremos un poco del reglamento y sus principales características en este se declara de utilidad pública e interes social el cumplimiento y observancia de las disposiciones legales y reglamentarias, de sus normas técnicas y demás disposiciones legales aplicables en materia de planificación, seguridad estabilidad e higiene así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o de las edificaciones de propiedades públicas o bien de tipo privado.

Las facultades que se le otorgan a este son la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de éste reglamento corresponderá al departamento quien podrá fijar los requisitos técnicos para construcción e instalaciones a fin de satisfacer las condiciones de seguridad e higiene, también las de comodidad y estética podrá establecer también los fines para los cuales se autorice el uso del terreno y equis tipo de construcción, podrá otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de las obras, realizar inspecciones de las obras en proceso ordenar la suspensión o la clausura de obra, ordenar y ejecutar demoliciones, utili-

zar la fuerza pública para hacer cumplir sus determinaciones.

Además de la constancia de alineamiento se necesitará cuando así se requiera la solicitud de la licencia - de uso especial pedida por la Dirección General de Planeación para la Construcción, reconstrucción, adaptación modificación etc., en cada licencia se señalarán las condiciones de vialidad, estacionamiento, áreas verdes de maniobras, densidad de población y cualesquiera otra, las cuales se transcribirán en la licencia de construcción que se concederá a los propietarios de inmuebles cuando la solicitud vaya acompañada de la responsiva de un director responsable de obra y además requisitos de este reglamento.

A la solicitud de licencia se deberán acompañar: la constancia de número oficial, de alineamiento y uso - de suelo vigente, certificación de la toma de agua correspondiente cuatro tantos del proyecto arquitectónico de la obra - en plano a escala, cuatro tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, acompañados de un resumen de criterios y sistemas adoptados para el cálculo, la autorización de ubicación de la obra, la licencia de construcción es un documento expedido por las autoridades competentes del departamento por el cual se autoriza a los propietarios -

para conatruír, ampliar, modificar, cambiar de propietarios-
para construir, cambiar de uso, cambiar de regimen de propie-
dad a condominio, reparar o demoler una edificación o insta-
laciones en sus predios.

El tiempo de vigencia delas licencias de - -
construcción estarán en relación a la naturaleza y magnitud_
de la obra por ejecutar, variando esta de un rango de doce -
a treinta y seis meses según la superficie, siguiendo con el
tema de licencias de acuerdo a su superficie tenemos que el_
departamento no otorgará licencia de construcción a lotes --
que se encuentren lotificados o fraccionados y que además es_
tos sean el resultado de la división de predios efectuada es_
ta sin autorización del propio departamento, las dimensiones
mínimas de predios que autorice el departamento para que pue-
da otorgarse licencia de construcción de ellos, serán de 90_
m² de superficie y 6 metros de frente, no obstante lo dis-
puesto anteriormente el departamento podrá expedir licencia_
de construcción para fracciones remanentes de predios afecta-
dos por obras públicas, cuya superficie sea al menos de 45m²
en los que tengan forma rectangular o trapezoidal y de 60 m²
en los de forma triangular, siempre que unos y otros tengan_
un frente a la vía pública no menor de 6 metros, con todo es_

to se puede apreciar como los predios van pasando a formar -- parte de los llamados regulares o irregulares y a su vez de -- como se van realizando algunos ajustes para que un predio de características irregulares sea del tipo regular haciendo que éste tenga un frente aceptable ya que ésta es la principal ca racterística que debe guardar un predio de forma regular, tra tándose de predios ya existentes con superficie menor a 90 m^2 y que no sean fracciones remanentes de afectaciones por obras públicas, se sujetará a lo dispuesto por los reglamentos de -- la ley relativos a zonificación del uso del suelo, mismos que también se observarán en lo general para las autoridades de -- licencias de construcción, lo relacionado al tamaño del pre-- dio se analiza desde el punto de vista de información dando -- el valor adecuado para cada uno de estos predios, nunca debe-- rá haber un predio de forma irregular con licencia si este no cumple con el frente.

Toda licencia de construcción causa derechos según las tarifas vigentes y su cumplimiento es requisito in-- dispensable para dar la licencia de construcción y para entre gar los planos aprobados y se cuenta de un plazo de treinta -- días para la expedición de la licencia en caso de no cubrirse los derechos en el mismo plazo se podrá cancelar la solicitud.

El departamento revisará los proyectos arquitectónicos que le sean presentados para la obtención de licencias y aprobará aquellas con las disposiciones legales vigentes, a continuación mencionaremos algunas especificaciones para modo de ejemplo; la altura máxima de las edificaciones, en ningún punto podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localiza sobre el alineamiento opuesto de la calle, la altura del edificio deberá medirse a partir de la cota media de la guarnición de la acera en el tramo de calle correspondiente al frente del predio.

III.- FINIQUITO DE OBRA CONCLUIDA

III.I.- DOCUMENTACION NECESARIA PARA SU TERMINACION.

Los propietarios de la obra estarán obligados a manifestar por escrito al departamento y a su vez a la delegación correspondiente la terminación de la misma, se tendrá un plazo mínimo de 15 días para presentar la manifestación los cuales empezarán a contar a partir de la conclusión de la obra como lo asienta el artículo 73 de la ley de hacienda del departamento del Distrito Federal, dentro de ésta manifestación de terminación de obra se debe anotar el número y fecha de la licencia a la cual corresponde la obra, ésta manifestación también se conoce como acta de terminación de obra, una vez realizado este trámite la delegación correspondiente se encargará de seleccionar un perito responsable de obra, dicha persona tendrá como cargo verificar que se haya cumplido con las especificaciones que se establecieron durante la solicitud de licencia de construcción, y a su vez en el contrato con la firma del propietario o bien del interesado.

Además de todo lo anterior es importante saber las limitaciones en lo referente a responsabilidad del constructor, el arancel profesional son las normas para

fijar las remuneraciones que los agremiados deben percibir - por la ejecución de sus trabajos, como las distintas formas de contratar los servicios y los factores que deben intervenir en la determinación de sus retribuciones.

La información y datos numéricos que se presentan dentro del arancel, en relación con el pago de servicios profesionales deben considerarse unicamente con caracter de orientación y como una base y guía de apoyo para que el ingeniero o el firmante y el cliente lleguen a un acuerdo en la negociación de dicho servicio, las bases y razonamientos adecuados para valorar remuneración de los servicios profesionales en sus diversas especialidades, planteadas en este arancel tendrán poca o ninguna variación a lo largo del tiempo por lo que conviene a los diversos tipos de contratación y a los conceptos que en cada uno de ellos deben ser tomando en cuenta; pero los valores numéricos, factores, porcentajes y honorarios planteados en los análisis reunirán revisiones periodicas para hacer los ajustes resultantes de conceptos con variación más frecuente, tales como salarios, presentaciones sociales, cargas impositivas, valor adquisitivo de la moneda, etc.

El arancel incluye un documento principal, y -

una serie de anexos por especialidades y como son la ingeniería urbana, de vialidad y transporte, ingeniería de materiales, geotecnia y otras, el arancel no concierne al salario del ingeniero que se contrata como empleado de un patrón, se refiere a los honorarios del ingeniero que ejerce libremente su profesión.

Siguiendo con el tema que una vez realizada la inspección por parte del perito y que esta haya cumplido con lo establecido se procederá a tramitar la autorización de ocupación la cual consiste en permitir la ocupación y el uso de las edificaciones al haberse concluido su construcción, siempre y cuando estas cumplan con las condiciones y especificaciones presentes en el proyecto aprobado con licencia de construcción.

Otra de las condiciones para que se cumpla esta autorización es legal y recomendable presentar 8 formas de esta autorización y 4 copias de la licencia o en su caso de la prorroga aprobada.

Ahora resumiendo todo lo relacionado con la manifestación determinación de obra, tiene que ésta contendrá entre sus principales características los datos siguien-

tes: nombre completo del propietario, perfección o actividad a la que se dedica, lugar de origen nacionalidad y en su caso el domicilio anterior del propietario con fines de tener todos los datos necesarios del propietario para cualquier -- aclaración.

Tenemos desde un principio que la terminación de obra antecede a la manifestación determinación de obra y esta a su vez a la autorización de ocupación, siempre y cuando se cumpla con lo especificado, en si todo esto forma un finiquito de obra en el cual se asentarán las responsabilidades tanto del aspecto legal como de tipo moral, en un enfoque tanto a lo preventivo como a lo que pudiera ocurrir en un futuro no muy lejano y consecuentemente a su repercusión.

Es recomendable no exederse a los 15 días para su presentación ya que esto ocasionaria que todos los trámites se frenaran, en lo relativo a los planos se debe recordar que los 4 arquitectónicos y 4 estructurales deberán contener las plantas de tipo arquitectónico contenido en estas los detalles de ubicación y de servicios, también contendrá la planta de cimentación, también se tendrá el armado de cada una de las losas, el armado de cada una de las columnas, el armado de cada una de las trabes, el armado de cada cerra

miento; en cada uno de estos se mencionara las especificaciones especificaciones utilizadas en cada uno, también en estas se podra mencionar las cadenas, dalas y castillos, etc., además se tiene las instalaciones de tipo sanitario, eléctrico o bién de drenaje.

Por otra parte también tenemos que el finiquito de obra será el plazo que se hay fijado para terminar con cualquier responsabilidad de parte del constructor con todo lo relacionado a la obra, esto es que si durante el periodo en el que se haya establecido la terminación de cualquier problema que se pudiera presentar en la misma, ésta también quedará en su caso asentado que si por parte del responsable se realizará alguna modificación sería solamente en el supuesto caso que el constructor y el interesado hayan llegado a algún acuerdo esto ya fuera del convenio, esto es muy frecuente ya que la mayoría de los constructores por moral o bién por ética en su profesion tratarán siempre de guardar una imagen que repercutirá en su curriculum.

En relación a la elaboración de las actas de terminación de obra, las que hemos llamado manifestaciones para ir de acuerdo con el lenguaje utilizado en el departamento y a las formas que se presentan en el mismo, se deberá formu-

lar como mínimo el finiquito de obra y saldo cero, esto para que se aclare alguna duda que se presentará con respecto al presupuesto aprobado para la construcción de la obra, es importante también que se asiente en la misma el límite de las responsabilidades y la tipificación de las responsabilidades restantes, esto es con el fin de que queden asentados como - ya se mencionó en el párrafo anterior hasta que punto quedará establecidos los límites del responsable de obra, con la tipificación de las que llamamos restantes a aquellas que en cierta forma componen los detalles de una obra ya que es muy frecuente que durante la ocupación del inmueble se presenten ciertas anomalías en la obra terminada, ya sea en el caso de algún servicio del mismo o bien en alguna fachada o de tallado que sea del gusto del cliente.

Se debe entender también que cualquier persona que acepte la firma de un contrato, el cual contendrá las especificaciones más importantes de la misma, por parte de un contratista estará ligado a este durante el plazo que se haya establecido hasta su terminación, además se deberá establecer que dicho contrato podrá quedar invadido si existiera alguna falla en su redacción o bien por la incapacidad legal que se pudiera presentar por ambas partes, porque su fin sea ilícito o bien porque no se haya seguido de acuerdo con lo -

establecido en la ley, esto es que se hayan violado los reglamentos que a este caso se refieran y por lo tanto dicho contrato quedará invalidado para tal efecto, la persona que se haya comprometido quedará libre de su oferta cuando la respuesta a su ofrecimiento en el contrato no haya sido aceptado, siempre y cuando no se recibiese también algún importe por su presentación en forma de adelanto.

En lo referente al alcance de responsabilidades dentro de un contrato previamente establecido y el cual se ha venido explicando en los párrafos anteriores se tiene que existe también un paso llamado deslinde de responsabilidades, conjuntamente es un artificio para desligarse un poco de lo que le tocará como responsabilidad y a su vez de como resolverlas sin que haya ninguna violación al contrato establecido por ambas partes.

El deslinde de responsabilidades de todas aquellas personas que participan en la elaboración de un proceso constructivo o bien durante la planeación de alguna obra referente a la construcción, desde sus comienzos como son el análisis del proyecto presentado hasta la de terminación de los trabajos deberá relacionarse de acuerdo a los contratos o bien en su caso los convenios establecidos y en los cuales se

definan la actividad o las actividades de dicho contrato, deberemos dejar también aclarado lo que se entiende por deslinde de responsabilidades deberán achacarse a los integrantes de la elaboración de la obra, teniendo en cuenta lo anterior se puede observar como hay varias cláusulas dentro del reglamento que establecen en forma teórica hasta que punto se puede considerar como responsabilidad de un constructor las complicaciones que puedan ocurrir por alguna falla ya sea de tipo constructivo o bien de tipo administrativo, en el cual se vea envuelto el constructor como persona física, ya que también existen leyes que protegen a este de acuerdo a la falla encontrada durante la construcción, teniendo sus excepciones tales como el desfalco o bien por el incumplimiento total del trabajo.

El límite de responsabilidad es otro aspecto que no se debe relacionar o confundir con el anterior en el cual ya se explicaron sus principales características, durante el límite de responsabilidades nos referimos exclusivamente al tiempo en el cual se hayan fijado los plazos, tanto para su iniciación como para su terminación y de acuerdo a lo establecido en el contrato, es importante diferenciar estos dos aspectos ya que siempre resulta que se confunden hasta -

las personas interesadas en la elaboración de un contrato y por falta de información éstas tienden a cometer errores que van desde la anulación del mismo hasta la pérdida de capital por su mala redacción.

Durante la manifestación de terminación de obra es importante hacer notar que en uno de los datos solicitados en el acta, como lo es el número de cuenta por servicios de aguas se deberá especificar si dicho número ha sufrido alguna modificación, también es importante anotar claramente el número de cuenta del impuesto predial, esto es con el fin de que todo este en regla para evitar complicaciones en su tramitación ya que en algunos casos por la flata de información no procederá y por lo tanto se tardará la misma, los números mencionados son en una forma la base por lo cual tienen que ser confiables y claros a la hora de proporcionarlos, en estos se hace aproximadamente el mayor número de los análisis para poder dar el fallo de dicha manifestación, son en especial la esencia de su archivo y de su revisión en caso de que resulte con alguna falla dicha obra registrada.

III.-2.- GARANTIA Y RESPONSABILIDADES, CONTRACTURALES Y EXTRACONTRACTURALES.

Toda responsabilidad de tipo civil trae consigo un juicio o bien un proceso de tipo administrativo en las cuales las sanciones a dotar pueden ser de tipo económicas o de suspensión de derechos, en relación con la responsabilidad penal la cual puede traer consigo castigos de tipo corporal, en este caso la prisión es un medio común de solución ha dicha falta, se puede notar como en la primera que es la que nos interesa se tiene una relación siempre un poco más razonable, solo en casos de desfalcos y con el contrato como antecedente se procederá a un juicio penal.

Ahora bien las responsabilidades se pueden derivar ya sea al propietario, al proveedor o bien al constructor, -- siendo en este último donde recae el mayor número de las veces de responsabilidades y por lo tanto el punto que nos trae mayor interés para su estudio, el constructor por lo general elabora una serie de cláusulas dentro del contrato en las -- cuales se protege, no obstante hacer este peso se llega a tener que una vez que se ha terminado la obra existen algunas -- diferencias entre el constructor y el interesado, es frecuente también que ocurra lo contrario en el caso de que se trate

de una obra financiada en parte por el constructor y al final se tenga que el propietario no cumpla con sus pagos, en la mayoría de los casos termina por asociarse entre las dos personas antes citadas, o bien que se establezca un plazo como límite para el pago de las mismas.

Quando se tiene la expedición de un contrato civil, cada una de las personas incluidas en el mismo quedará en término legal obligada al cumplimiento a lo especificado en el mismo, sin que existan formalidades que avalen el contrato especificado, esto es no se necesitará hacer mención de todo lo suscrito en él para que se considere como válido, salvo los casos expresamente especificados por la ley.

El contratista también quedará en libertad de anexar cláusulas en el contrato que le sean convenientes y a su vez que vayan en relación con el deslinde de sus responsabilidades siempre y cuando estas no vayan en contradicción con lo especificado al principio del mismo, también se tendrá por enterado que existen alguna que se haya olvidado explicar en el contenido del mismo, ya que estas se tendrán por incluidas por parte de las autoridades competentes y por lo tanto no deberán ser incluidas necesariamente, en algunos casos hasta se puede dejar en un espacio solamente mencionarlas sin que exista para -

su verificación la necesidad de explicarlas.

El contratista que por el simple hecho de manifestar a cierta persona la presentación de cierto servicio quedará al margen del cumplimiento a lo estipulado en el contrato, su obligación para cumplir con lo prometido es de vital importancia, también este podrá revocar su oferta siempre y cuando esta se realice en la misma forma de la presentación de su oferta, se entiende también que debido a los cambios de la moneda este se podrá proteger para que no repercuta en sus intereses y por lo tanto se podrá nulificar la oferta totalmente y presentar de nuevo éstas con su respectiva actualización.

Solamente en el caso que se haya señalado un plazo para su terminación el contratista no podrá revocar su ofrecimiento, mientras no se haya vencido éste, ya que se ha explicado anteriormente que en la elaboración de un contrato lo único que no podrá sufrir variación será la terminación de estas responsabilidades.

En lo referente a las garantías que se podrán establecer tenemos que aquella persona que hubiera tenido en su poder la construcción de alguna edificación por el tiempo establecido y con las condiciones necesarias exigidas por el código civil para adquirir éstos, ya sea mediante una prescrip-

ción o simplemente con el hecho de establecerse en un contrato, podrá promover algún juicio contra el que aparezca como responsable o bien como propietario de la misma, el cual estará también registrado como tal en el registro público, con el fin de que éste prescripción se declara por ambas partes y a su vez que haya adquirido su validez con respecto a la propiedad.

También se tiene que se prescribirán los honorarios en el plazo de dos años, en los cuales, también podremos contener salarios, o bien cualquier otro tipo de retribución, dicha prescripción comenzará a tener efectos a partir de la fecha en que haya finalizado la prestación de los servicios por parte del constructor, también se tiene que se prescribirá en cinco años las obligaciones que este contenga hasta que esta haya quedado liquidada, en parte es conveniente aclarar que la prescripción comenzará a correr desde el día en que la persona obligada haya terminado sus funciones de administración, en el caso mencionado por liquidación está deberá ser aprobada por los interesados o bien por sentencia de origen ejecutoria en ambos casos se observara lo mencionado en el sentido de especificar el límite al cual se hace responsable el constructor y a su vez los límites del contrato, en su caso también los puntos que se deberán aclarar las garnatías extracontractua--

les como en el caso mencionado anteriormente, no solamente de índole constructivo sino que hasta legalmente.

En la mayoría de los casos tenemos como referencia - que legalmente son cinco años los que se permite al propietario del inmueble exigir el cumplimiento debido a sus derechos y en particular de terminación, en sus excepciones tenemos que en los casos que no se haya cumplido debidamente con lo relacionado a la ley, en este se ampliará el plazo de garantía a diez años y en su respectiva forma se aumentará a una tercera parte del tiempo señalado cuando la violación jurídica vaya - más haya de lo establecido en los párrafos anteriores, en el primer caso se considera que todo lo legal está en orden y - que la falla es de origen administrativo.

CONCLUSIONES

Uno de los principales problemas a los que se enfrenta el ingeniero civil al término de su preparación en la unión con respecto a la sociedad, la cual por ser la encargada de regir la conducta humana dentro de un sector urbano, tiene una repercusión en la actividad profesional muy importante y hasta en ciertos casos es la que señala los fines a seguir, por esto y por muchas razones de interés práctico, es por esto que el presente trabajo trata en una forma básica de ayudar al profesionista a no romper dichas normas o -- también por lo menos a tener una idea general de todas aquellas leyes que rigen a todo lo relacionado con la práctica de la carrera.

Otro aspecto que se debe señalar es la deficiencia en la formación del ingeniero, esto es en el aspecto legal, la poca información que se recibe durante la misma repercute en su mala preparación y además está falta de información es en todas sus áreas ocasionando así los resultados mencionados, en una forma muy personal, pienso que el programa debería abarcar temas relacionados con los deberes y obligaciones que se tienen al practicar dicha carrera y así mismo --

las restricciones a las que se somete a todo ingeniero, que -
preste sus servicios a la sociedad, ya que a su vez ésta será
la encargada de juzgar los trabajos realizados y por lo tanto
de aceptar o rechazar los mismos.

La principal conclusión a la que se ha llegado es --
ver la importancia de la ingeniería legal, ya que el proyecto
puede ser el más perfecto, pero sino cumple con los requisi--
tos que se requieren para su realización no servirá de nada,
esto es que si la zona no permite la construcción de comer- -
cios como es el caso en el señalado por zonas arqueológicas y
por lo tanto de la fijación de usos de suelos, se tendrá que_
no se aprobará la ejecución de la misma.

Por último tratamos que lo ideal sería la unificación
de criterios a nivel nacional y que mejor lo sería a nivel mun
dial, pero el caso es que cada estado de la república tiene --
sus normas y restricciones, por eso este trabajo fue para to-
da zona urbana que se encuentre en la ciudad de México y como_
se pudo ver es tan amplio que se tocaron los puntos principa--
les, en verdad sería imposible recabar toda la información en_
lo que al tema respecta y más aun sabiendo que el día de maña-
na tal norma aparece más; óbien otras nuevas las reemplazan.

Por esto el presente trabajo se realizó de una manera un tanto futurista, esto es tratando de hacerlo más completo y señalando en el mismo los posibles cambios que pudieránpresentarse.

F O R M A S

=====

- FORMA No.1 : Requisitos para obtener licencia de registro de obra.

- FORMA No.2 : Requisitos para obtener licencia de obra nueva.

- FORMA No.3 : Solicitud de constancias de número oficial, alineamiento y zonificación.

- FORMA No.4 : Solicitud de constancias de número oficial alineamiento y zonificación.

- FORMA No.5 : Solicitud de licencia o registro de obra.

- FORMA No.6 : Manifestación de construcción, ampliación o reconstrucción.

UNIDAD DE OBRAS Y SERVICIOS

FORMA I

REQUISITOS PARA OBTENER LICENCIA DE REGISTRO DE OBRA

PRESENTAR EN LA VENTANILLA

a) Solicitud por duplicado firmada por el propietario llenada a máquina ó a tinta con letra de molde.

b) Original y fotocopia del número oficial vigente.

c) Original y fotocopia del alineamiento vigente.

d) Original y fotocopia de la última boleta de impuesto predial.

e) Original y fotocopia de la última boleta de agua.

f) Manifestación de terminación de obra en original y diez copias firmadas por el propietario llenadas a máquina ó a tinta con letra de molde, debiendo aparecer en cada una de las hojas el croquis de localización del predio, dibujado a tinta conteniendo los siguientes datos: manzana con el nombre de las calles que la limitan, predio con sus medidas, distancias de las colindancias del predio a las esquinas y orientación. Con todos los datos claramente indicados se certificará el número oficial.

g) Plano anterior autorizado en el caso de registro de ampliación.

h) Cuatro copias de planos arquitectónicos firmados por el propietario.

i) Recibo de pago de los derechos que se le formulará en la ventanilla de trámite correspondiente.

j) Plano de instalación de Gas. Autorizado por la Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial.

NOTA: Cuando la obra exceda de dos niveles y doscientos metros cuadrados de superficie construida se requerirá de perito responsable, por lo que deberá firmar también la solicitud y los planos arquitectónicos.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL DELEGACION GUSTAVO A. MADERO

UNIDAD DE OBRAS Y SERVICIOS

FORMA 2

REQUISITOS PARA OBTENER LICENCIA DE OBRA NUEVA

PRESENTAR EN LA VENTANILLA.

a) Solicitud por duplicado firmada por el propietario y por el perito responsable, llenada a máquina ó a tinta con letra de molde.

b) Original y fotocopia del número oficial vigente.

c) Original y fotocopia del alineamiento vigente.

d) Original y fotocopia de la última boleta de impuesto predial.

e) Original y fotocopia de la última boleta de agua.

f) Cuatro copias de planos estructurales firmados por el perito responsable.

g) Cuatro copias de planos arquitectónicos firmados por el propietario y por el perito responsable.

h) Dos copias de la memoria de cálculo firmada en cada una de sus hojas por el perito responsable.

i) Recibo de pago de los derechos que se le formulará en la ventanilla correspondiente.

j) Plano de Instalación de gas autorizado. Por la Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial.

plano autorizado autorizado.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
DELEGACION GUSTAVO A. MADERO

SOLICITUD DE CONSTANCIAS DE NUMERO OFICIAL, ALINEAMIENTO Y ZONIFICACION

DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION
OFICINA DE AUTORIZACIONES DE USO DEL SUELO
SECCION DE ALINEAMIENTOS Y NUMEROS OFICIALES
AV. CHAPULTEPEC 104 - 1er. PISO

DELEGACION

EL SUSCRITO SOLICITA LE SEA(N) EXPEDIDA(S) CONSTANCIA(S) DE:

NUMERO OFICIAL

ALINEAMIENTO

ZONIFICACION

QUE CORRESPONDERA AL PREDIO QUE ACTUALMENTE TIENE EL NUMERO _____,
DE LA CALLE _____, SEGUN LOS DATOS QUE SE
CONSIGNAN EN EL CROQUIS AL REVERSO CON BOLETA DE CONTRIBUCIONES No. _____
EN LA INTELIGENCIA DE QUE LA ENTRADA QUE SE PROYECTA ESTA SITUADA COMO SE -
INDICA EN EL CROQUIS.

CALLE _____ COLONIA _____

LOTE _____ MANZANA _____

MOTIVO DE LA SOLICITUD _____

MEXICO, D. F. A _____ DE _____ DE 19 _____

NOMBRE COMPLETO DEL SOLICITANTE

FIRMA

NOMBRE COMPLETO DEL PROPIETARIO _____

DOMICILIO DEL PROPIETARIO _____

COLONIA _____ TEL. _____

SE HACE RESPONSABLE DE LOS DATOS Y CROQUIS QUE SE PRESENTAN

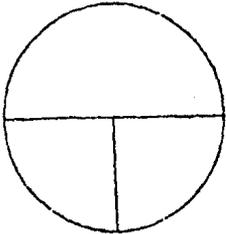
FIRMA DEL PROPIETARIO

LUGAR PARA EL CROQUIS

IMPORTANTE: TODOS LOS CROQUIS DEBERAN SER A TINTA, ESTE DOCUMENTO NO DEBERA PRESENTAR TACHADURAS NI ENMENDADURAS, NI PREJUJGA SOBRE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL SOLICITANTE RESPECTO DEL PREDIO PARA EL CUAL SE EXPIDE.

DATOS QUE DEBE CONTENER EL CROQUIS DE LA MANZANA Y EL PREDIO:

NOMBRE DE LAS CALLES QUE LIMITAN LA MANZANA, DISTANCIA DE LAS DOS ESQUINAS A LOS LINDEROS DEL PREDIO, DISTANCIA DE UNA DE LAS ESQUINAS A LA ENTRADA - QUE SE PROYECTE DEL PREDIO, MEDIDA DEL FRENTE O FRENTEROS, MEDIDAS DE LOS LINDEROS INTERIORES Y ORIENTACION.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION OFICINA DE AUTORIZACIONES DE USO DEL SUELO	
LA SECCION DE ALINEAMIENTOS Y NUMEROS OFICIALES ASIGNA EL NUMERO OFICIAL _____ AL PREDIO UBICADO EN _____ _____ COLONIA _____ SEGUN COMPROBANTE _____ No. _____	
	MEXICO, D.F., A _____ DE _____ DE 19 _____ EL JEFE DE LA SECCION DE ALINEAMIENTOS Y NUMEROS OFICIALES
CLAVE DE LA ZONA	

LUGAR PARA EL CROQUIS

IMPORTANTE: TODOS LOS CROQUIS DEBERAN SER A TINTA, ESTE DOCUMENTO NO DEBERA PRESENTAR TACHADURAS NI ENMENDADURAS, NI PREJUZGA SOBRE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL SOLICITANTE RESPECTO DEL PREDIO PARA EL CUAL SE EXPIDE.

DATOS QUE DEBE CONTENER EL CROQUIS DE LA MANZANA Y EL PREDIO:

NOMBRE DE LAS CALLES QUE LIMITAN LA MANZANA, DISTANCIA DE LAS DOS ESQUINAS A LOS LINDEROS DEL PREDIO, DISTANCIA DE UNA DE LAS ESQUINAS A LA ENTRADA QUE SE PROYEOTE DEL PREDIO, MEDIDA DEL FRENTE O FRENTE, MEDIDAS DE LOS LINDEROS INTERIORES Y ORIENTACION.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION
OFICINA DE AUTORIZACIONES DE USO DEL SUELO

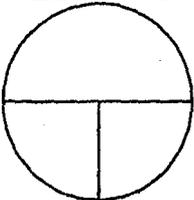
LA SECCION DE ALINEAMIENTOS Y NUMEROS OFICIALES ASIGNA SEGUN COMPROBANTE No. _____

EL NUMERO OFICIAL _____ AL PREDIO UBICADO EN _____

_____ COLONIA _____

México, D. F., a _____ de _____ de 19 _____

EL JEFE DE LA SECCION DE ALINEAMIENTOS Y NUMEROS OFICIALES



CLAVE DE ZONA



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
 DELEGACION IZTAPALAPA
 OFICINA DE PLANIFICACION
 FORMA PARA LA OBTENCION DE LICENCIA DE CONSTRUCCION



Folio No _____ Registro Catastral

Región	Manzana	Lote

SOLICITUD DE LICENCIA O REGISTRO DE CONSTRUCCION

ESTA FORMA SE EXPIDE GRATUITAMENTE EN LA DELEGACION IZTAPALAPA

Con fecha _____ se solicita la licencia _____ o el registro _____ de construcción para el predio descrito en la constancia de zonificación N° _____ y la constancia de alineamiento y número oficial N° _____ adjuntas y la licencia de uso especial (en su caso) No _____ N° de licencia anterior en caso de solicitar prórroga _____

A. Uso propuesto _____
 Solicitud para: Casa nueva, Ampliación, Demolición, Cambio de uso, Tapial, Reparación, Borda, Cambio de régimen, Modificaciones, Autorización de reparaciones, Registro de obra ejecutada, Otros _____

B. Características generales de la obra
 Ubicación: Calle _____
 Número _____ Colonia _____
 Delegación _____ Código Postal _____
 Datos del propietario: _____
 Nombre _____
 Calle _____
 Número _____ Colonia _____
 Delegación _____ Código Postal _____
 Características particulares de la obra
 Superficie total construida _____ m²
 Superficie de estacionamiento _____ m²
 Superficie de uso exclusivo _____ m²
 Número de viviendas en su caso _____ Número de niveles _____
 Estacionamiento: Vehículos necesarios _____ Proporcionados _____
 Acomodación _____ Autoservicio _____
 Altura máxima de la construcción _____

Nivel	Superficie construida
-3	
-2	
-1	
0	

Nivel	Superficie construida
1	
2	
3	
4	

Abr. 9/48

NUMERO DE CUENTA DEL IMPUESTO PREDIAL _____
 NUM. DE CTA. DE DERECHOS POR SERV. DE AGUAS _____
 Nombre completo del propietario _____

 REG. FED. DE CAUSANTES _____

MANIFESTACION DE _____
(Construcción, ampliación o reconstrucción)

C. DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PUBLICAS
Presente.

_____ de profesión u ocupación _____
 _____ originaria de _____ de nacionalidad _____
 con domicilio en _____ (Zona postal) _____
 Manifiesta a usted que con fecha _____
 Ubicación del predio: Lote _____ (Se terminó - Pasó a ocupar sin terminar - La casa, pieza, etc.)
 Manzana _____ Calle _____
 Número _____ Colonia _____ Zona postal _____
 Destina del predio: _____ (Rentado u ocupado por su propietario) (Viviendas, Locales, Apartamentos para rentar. Dígase el Núm. de éstos)
 Descripción de las piezas o locales: _____
(Describe con precisión número y clase)
 Servicios urbanos con que cuenta la calle: _____
(Agua - Alarjeos - Banquetes - Pavimento - Alumbrado)

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES DEL INMUEBLE

Cimentación: _____
(Mampostería de piedra) (Concreto reforzado)
 Muros: _____
(Adobe - Tapete - Tabique sin refuerzos - Tabique con refuerzos de concreto) (Estructura de concreto con muros de relleno)
 Techos: _____ Pisos: _____ Motivos decorativos: _____
 Instalación eléctrica _____ Combustible _____
(Visible - Oculta - etc.) (Gas - Petróleo - Leña)
 Instalaciones especiales: _____
(Elevadores - Calefacción central - Aire acondicionado - etc.)
 Amparada con Licencia de Construcción número: _____

SUPERFICIES DEL INMUEBLE:

Del terreno: _____
 De las Construcciones:
 Planta Baja: _____ Primer Piso: _____ Segundo Piso: _____
 Tercer Piso: _____ Cuarto Piso: _____ Quinto Piso: _____
 Sexto Piso: _____ Séptimo Piso: _____ Octavo Piso: _____
 Superficie total construida en el momento de manifestarse: _____
 Superficie no construida: _____ (Suma de las superficies construidas en todos los pisos)
 Superficie construida anteriormente: _____
 Valor del terreno: _____ Valor de las construcciones: _____
 Valor total del inmueble: _____
 Dígase si el terreno en que se efectuó la obra es propio o se posee provisionalmente en promesa de venta: _____
En este último caso, dígame el nombre completo del propietario actual del predio: _____
 Sus productos: _____

(Si es ocupado por su propietario, calcúlese la renta y, en caso contrario, señálense los productos en total)

Lo que comunico a esa Dirección, para los fines consiguientes. Declaro que los datos consignados en la presente son verdaderos y me hago responsable de las violaciones que pudieran haberse cometido, conforme al Reglamento de las Construcciones, con motivo de esta obra.

México, D. F., a

(FIRMA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR)

CROQUIS DE LOCALIZACION

Certificación de la Oficina de Números Oficiales:

DATOS QUE DEBE CONTENER EL CROQUIS

- a).—Distancia de las dos esquinas a los linderos del predio.
- b).—Medida del frente a frentes y fondo del predio.
- c).—Nombre de las calles que circundan la manzana en que se encuentra ubicado el predio.

NOTA: Los datos anteriores deben corresponder a los del número oficial.

—PRESENTARSE POR OCTUPLICADO—

DISTRIBUCION INTERIOR: Dirección General de Obras Públicas: Original y tres copias.
 Tesorería del Distrito Federal - Dirección General de Catastro e Impuesto Predial: Tres copias.
 Interesado: Una copia para acuse de recibo.

B I B L I O G R A F I A

- Plan general de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

Editorial Porrúa

2a. Edición

1977.

- Código Civil para el Distrito Federal

Editorial Porrúa

43a. Edición

1977.

- Código Penal para el Distrito Federal

Editorial Porrúa

31a. Edición

1978.

- Aspectos Legales de la Construcción

Universidad La Salle

Editorial Diana

1a. Edición

1972.