



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE INGENIERIA

LEGISLACION RELATIVA A LA EDIFICACION

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

INGENIERO CIVIL

PRESENTA:

JORGE FLORES JIMENEZ



México, D.F.

1993

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



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 está 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.

**LEGISLACION RELATIVA
A LA EDIFICACION**

Contenido

Dedicatoria	iii
Agradecimiento	v
Capítulo I. Introducción	1
Capítulo II. Antecedentes	2
La planeación en la ciudad de México	2
Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal ..	4
Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal	7
Aspectos relativos al desarrollo de la ciudad de México	8
Control y ordenamiento del crecimiento de la ciudad de México	9
Límite de crecimiento	11
Reconstrucción de la zona central de la ciudad de México	12
La planeación urbana	13
Area metropolitana de la ciudad de México	14
Elementos físicos condicionantes del desarrollo	16
Capítulo III. Reglamentación actual	20
Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal	20
Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	36

Reglamento de zonificación para el Distrito Federal . . .	37
Reglamento de planes parciales	39
Reglamento del registro del plan director para el desarrollo urbano del Distrito Federal	39
Reglamento de la Ley de Planificación y zonificación del Distrito Federal	40
Reglamento para la ejecución de obras de planificación en el Distrito Federal	42
Ley de Obras Públicas	43
Reglamento de la Ley de Obras Públicas	45
Ley sobre construcción de cercas en predios no edificados	47
Reglamento de estacionamientos para vehículos en el Distrito Federal	47
Reglamento de anuncios para el Distrito Federal	48
Reglamento general para establecimientos mercantiles y espectáculos públicos en el Distrito Federal	49
Régimen de Condominio	50
Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a edificios	65
Reglamento de instalaciones eléctricas	80
Normas técnicas para instalaciones eléctricas	81
Reglamento del Seguro Social para los trabajadores de la construcción por obra o tiempo determinado	85
Capítulo IV. Tramitación y problemas usuales que se presentan en la práctica	89
Licencia de construcción de obra nueva	90
Licencia de construcción de ampliación de obra	90
Constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial	92

Licencia de construcción de registro de obra	93
Licencia de uso del suelo	95
Licencia de cambio de régimen de propiedad particular a condominio	98
Licencia de construcción de reparación para inmuebles afectados por los sismos de septiembre de 1985	99
Licencia de demolición total o parcial	101
Licencia de construcción para cambio de uso	103
Licencia de anuncios	104
Licencia de construcción de bardas	107
Autorización para fusión de predios	108
Autorización para subdivisión de predios	109
Visto bueno de operación y seguridad	110
Obras que no requieren licencia de construcción	112
Instructivo para solicitar el registro como director res- ponsable de obra o como corresponsable en las espe- cialidades de seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico o de instalaciones	113
La simplificación administrativa en la construcción . . .	116
Problemas usuales que se presentan en la práctica	122
Aprobación de trámites	122
Capítulo V. Conclusiones	124

CAPITULO I

Introducción

Esta tesis no pretende ser un manual completo de la Ingeniería Legal, pero sí un elemento que sirva de consulta a los profesionistas y estudiantes del ramo de la construcción, y hacer de su conocimiento en una forma concreta, las disposiciones jurídicas vigentes para la ejecución de obras en el Distrito Federal.

El conocimiento y aplicación del marco jurídico que rige los procesos de construcción es necesario en alguna etapa de la carrera de Ingeniero Civil, pero sobre todo cuando inicia sus actividades constructivas.

Nuestra capital presenta una creciente complejidad en la vida social debida a la explosión demográfica y al cada vez más problemático asentamiento industrial en su territorio, que hacen necesario renovar constantemente este marco jurídico, dada la necesidad de una efectiva planeación urbana.

Por lo anterior, el desarrollo de este trabajo está encaminado en una forma modesta al conocimiento y aplicación de la legislación relativa a la edificación en el Distrito Federal.

CAPITULO II

Antecedentes

La planeación en la Ciudad de México

<i>Década</i>	<i>Población en millones de habitantes</i>	<i>Año</i>	
1920	0.9	1928	Creación del Departamento del Distrito Federal en diciembre de 1928 el cual queda a cargo de José M. Puig Casaurac; desde entonces el Gobierno de la ciudad ejerce la responsabilidad de planear el desarrollo urbano.
1930	1.2	1930	Se publica en julio de 1930, la Ley sobre Planeación General de la República. Esta ley consideraba ya la situación de la ciudad capital, la cual para esa época empezaba a mostrar un conjunto de problemas derivados del sensible crecimiento demográfico.
		1933	En febrero de 1933 se decreta la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal. Esta ley, firmada por el Lic. Aarón Sáenz establece los elementos que permiten planificar basándose en planos reguladores.
		1936	Se publica la segunda Ley de Planificación del Distrito Federal, el mes de agosto de 1936. En este año también se constituye la Comisión Mixta de Planificación a cargo del C. Cosme Hinojosa.

<i>Década</i>	<i>Población en millones de habitantes</i>	<i>Año</i>	
1940	1.8	1940	Creación de la Oficina del Plano Regulador de la ciudad de México, e inicio de las funciones de la Comisión Consultiva del Distrito Federal como órgano de participación de la comunidad. Estas iniciativas son promovidas por el Lic. Javier Rojo Gómez.
1950	3.3	1953	En diciembre de este año se reforma la Ley de Planificación de 1936, y se incluyen algunos cambios al reglamento de planificación. Estas reformas son firmadas por el Lic. Ernesto P. Uruchurtu.
1960	4.9		En esta década aunque continúa el acelerado crecimiento demográfico y urbano en la ciudad, no se presentan modificaciones significativas a la Ley de Planificación vigentes desde 1936.
1970	6.8	1970	En diciembre de este año, el Lic. Alfonso Martínez Domínguez instituye la Dirección General de Planificación y el Consejo Consultivo del Distrito Federal.
		1975	Se aprueba la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la cual es firmada por el Lic. Octavio Sentíes Gómez.
		1976	En noviembre el Lic. Octavio Sentíes G. aprueba el Primer Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
		1979	Se decreta el Primer Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como los Planes Parciales Delegacionales.
1980	8.8	1980	En febrero de 1980 es aprobada la segunda versión del Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
		1982	En mayo de 1982 se aprueba la versión actualizada del Plan General de Desarrollo Urbano, este documento es firmado por el Prof. Carlos Hank González.
		1986	Consulta pública e institucional de los programas de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, convocada por el C. Ramón Aguirre Velázquez.

**LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO
DEL DISTRITO FEDERAL**

Fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el
29 de diciembre de 1978

Artículo 1o. El Presidente de la República de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 73, Fracción VI, Base 1a. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tiene a su cargo el Gobierno del Distrito Federal y lo ejercerá de conformidad con las normas establecidas por la presente ley, por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal, a quien nombrará y removerá libremente.

Artículo 5o. Corresponde al Congreso de la Unión la facultad de legislar en todo lo relativo al Distrito Federal, conforme a lo dispuesto en el Artículo 73, Fracción VI, de la Constitución.

Artículo 20o. Al Departamento del Distrito Federal, corresponde el despacho de los siguientes asuntos en materia de obras y servicios:

I. Fijar la política, la estrategia, líneas de acción y sistemas técnicos a que deban sujetarse la planeación urbana y el mejoramiento y protección del entorno ecológico de la ciudad de México, con la intervención que le concedan las leyes a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

III. Llevar a cabo la supervisión de los diversos servicios

que preste, concesione o autorice el Departamento del Distrito Federal.

VII. Establecer las políticas del Departamento del Distrito Federal en materia de planificación cuidando de la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del propio Distrito Federal y sus reglamentos, intentando las acciones judiciales o administrativas procedentes en caso de ocupación ilegal de predios; promover la regeneración de las colonias populares, elaborar y ejecutar programas de habitación y de fraccionamientos de acuerdo a su presupuesto o en colaboración con las instituciones del sector público y privado y la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas.

VIII. Llevar y mantener actualizado el registro del plan director conforme a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del propio Distrito Federal.

XI. Autorizar la expedición de licencias para ejecutar obras de construcción, ampliación, modificación, conservación y mejoramiento de inmuebles, así como respecto de industrias, talleres, bodegas, números oficiales, alineamientos, construcciones y anuncios en los términos de las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas.

XIV. Fomentar la construcción y, particularmente la autoconstrucción de viviendas para ampliar la cobertura habitacional, planificando las acciones necesarias al efecto, formulando programas conexos en materia de trabajo y recreación.

Artículo 3o. El Jefe del Departamento del Distrito Federal se auxiliará en el ejercicio de sus atribuciones, que comprenden

el estudio, planeación y despacho de los asuntos que competen al Departamento del Distrito Federal en los términos de esta ley, de las siguientes unidades administrativas:

I. La Secretaría General de Gobierno para atender, primordialmente, las materias relativas al seguimiento de las funciones desconcentradas en las Delegaciones del Departamento, así como los asuntos de trabajo y previsión social y todo lo relacionado con la administración de los recursos territoriales y bienes del Distrito Federal.

II. La Secretaría General de Planeación y Evaluación para atender, primordialmente, las materias relativas a la planeación, programación, evaluación y fiscalización de la administración financiera.

III. La Secretaría General de Obras para atender, primordialmente, las materias relativas a obras públicas, operaciones hidráulicas y vivienda.

IV. La Secretaría General de Desarrollo Urbano y Ecología para atender primordialmente, las materias relativas a la proyección del área urbana y los problemas del medio ambiente, así como el fomento a las actividades agropecuarias.

VIII. La Tesorería para atender, primordialmente, las materias relativas a la operación de la administración fiscal y la recepción de ingresos del Departamento del Distrito Federal.

IX. La Contraloría General para atender, primordialmente, la auditoría y el seguimiento y control de obras y servicios.

X. Las Delegaciones.

Asimismo podrá contar con dos secretarías generales adjuntas para atender nuevas actividades administrativas o para

realizar, con carácter temporal las tareas específicas que al efecto delegue la Jefatura del Departamento; además contará con las coordinaciones generales, direcciones generales y demás unidades administrativas centrales y órganos desconcentrados que establezca su reglamento interior.

REGLAMENTO INTERIOR DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

Fue publicado en el Diario Oficial de la Federación
el 26 de agosto de 1985

Se puede considerar un ordenamiento complementario de la Ley Orgánica del propio Departamento del Distrito Federal, en él se indican las atribuciones que corresponden a los funcionarios en el despacho de los asuntos que el Departamento del Distrito Federal por ser dependencia del Poder Ejecutivo Federal tiene a su cargo.

Para cumplir con dicho fin el Departamento del Distrito Federal cuenta con las siguientes áreas, unidades administrativas y órganos desconcentrados:

Artículo 2o. Para el estudio, planeación y despacho de los asuntos que le competen, el Departamento del Distrito Federal, contará con las siguientes áreas, unidades administrativas y órganos desconcentrados :

- Jefatura
- Secretaría General de Gobierno
- Secretaría General de Obras
- Tesorería

- Contraloría General
- Coordinación General Jurídica
- Dirección General de Regularización Territorial
- Dirección General de Gobierno
- Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica
- Dirección General de Obras Públicas
- Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica
- Dirección General de Servicios Urbanos
- Dirección General de Operaciones
- Dirección General de Servicios de Apoyo
- Dirección General de Programación y Presupuesto
- Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos
- Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio
- Subcoordinación de Planeación y Administración
- Delegaciones

ASPECTOS RELATIVOS AL DESARROLLO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Desde su fundación, hace alrededor de seis siglos, la hoy ciudad de México, ha desempeñado una función preeminente en la historia del país, como asiento de los poderes políticos y como principal centro de las actividades socioeconómicas.

Esta situación privilegiada, de manera alguna ha estado exenta de problemas; su condición de núcleo en la vida nacio-

nal ha desembocado en una aguda concentración poblacional y económica, que trastorna el ordenamiento físico-espacial de quienes la habitan, haciendo insuficientes, en ocasiones, los esfuerzos desarrollados para darle racionalidad a su crecimiento.

La particular problemática que en nuestros días afecta al Distrito Federal, tiene sus raíces en el acelerado crecimiento que registró en los últimos 40 años, motivado por el proceso de industrialización y el esquema centralista de que vino acompañado, aun cuando en épocas anteriores también enfrentaba dificultades.

Aunado a lo anterior, la reparación de los daños originados por los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985, representa el reto impostergable de la reconstrucción, dentro de las acciones que se realizan para mejorar el nivel de vida de los capitalinos.

Asimismo, reclama la actualización de los instrumentos urbanos. Salir avantes de este desafío, conlleva el acrecentamiento de la unión de esfuerzos de los residentes y autoridades de la capital, sustentada en un esquema de trabajo concertado, en el que se plasmen las acciones que posibiliten la conformación de un ámbito urbano más sano, más seguro y más productivo, en el cual las generaciones presentes y futuras encuentren mejores condiciones para su realización.

CONTROL Y ORDENAMIENTO DEL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MEXICO

La zona metropolitana de la ciudad de México (ZMCM) comprende a 53 municipios del Estado de México, uno de Hi-

dalgo y el Distrito Federal; su superficie es de 786,000 ha. con una población actual estimada de 19 millones de habitantes. El área urbana continua de la ciudad de México, a su vez abarca el Distrito Federal y a 17 municipios del Estado de México; su población se estima actualmente en 18.6 millones de habitantes y para el año 2000, aplicando la tasa de crecimiento más alta de 1.5% para el Distrito Federal y de 4.77% para el Estado de México, llegará a 27.3 millones de habitantes; 12.7 millones para el primero y 14.6 millones para el segundo.

El Departamento del Distrito Federal se ve hoy en día limitado dentro de sus atribuciones para hacer frente a la administración de la ZMCM, en virtud de que esta se asienta también en otras entidades federativas en términos de planeación, las autoridades capitalinas participaron también en la elaboración del esquema rector de usos del suelo de la zona metropolitana de la ciudad de México.

Este esquema, sirvió de marco normativo para la formulación del programa general de desarrollo urbano del Distrito Federal, sobre todo en la unificación de criterios y políticas que apoyen la solución de los problemas a través de una estructura clara en materia de zonificación primaria regional de centros urbanos, de sistemas de enlace, de transporte y de usos complementarios del suelo.

Para avanzar en el control y ordenamiento de la capital del país, el programa hace énfasis en la aplicación de las medidas que deben ser enfrentadas en forma conjunta, como la organización tributaria por derecho de servicios públicos; la seguridad y vigilancia; la congruencia entre incentivos y sacrificios fiscales para apoyar la desconcentración industrial. El manejo

y disposición de desechos sólidos y los sistemas de suministro de agua potable y desalojo de aguas negras.

LIMITE DE CRECIMIENTO

Los acontecimientos de septiembre de 1985 refuerzan la necesidad de contener el crecimiento físico-espacial de la ciudad de México. Las dificultades para el suministro de agua, los crecientes costos en la dotación de servicios y la congestión y deterioro del medio ambiente, obligan a seguir políticas para la desconcentración de industrias contaminantes, a mantener la política de prohibición para la construcción de nuevos fraccionamientos y apoyar la desconcentración de personal del sector público federal.

Con las restricciones de altura de los edificios y densidades más bajas que las permitidas en los programas parciales vigentes, el Distrito Federal con una población actual de 10 millones de habitantes, no deberá albergar a más de 12.7 millones de habitantes para el año 2000. A partir de este supuesto, los nuevos asentamientos humanos, deberán ubicarse en la reserva territorial de la ZMCM. Las áreas baldías dentro del Distrito Federal, con superficie de 7,981 ha. tienen ya escasa capacidad para absorber este crecimiento; se calcula que sólo podrán alojar a 1.6 millones de nuevos habitantes, con una densidad de 190 hab./ha., en los próximos 8 años, el resto de 1.1 millones de habitantes, se asentará en espacios que, aunque actualmente construidos, son subutilizados y están sujetos a redensificación.

Por lo que respecta a la localización de la industria, de las 30,000 plantas ubicadas en la capital se buscará, en coordina-

ción con el subcomité de desconcentración industrial, la relocalización de aproximadamente el 10%, o sea que 3,000 empresas contaminantes o grandes consumidoras de agua y energéticos, tenderán paulatinamente a abandonar el Distrito Federal.

RECONSTRUCCION DE LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

Este programa general contempla la readequación de las normas que inciden directamente en la planeación de las Delegaciones del Distrito Federal que resintieron en mayor medida el impacto del sismo. Estas jurisdicciones son: Venustiano Carranza, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero y Benito Juárez, así como el Centro Histórico de la ciudad de México, en donde se habrá de realizar el mayor número de acciones.

Asimismo, busca sentar las bases para reorganizar el funcionamiento interno de la capital y promover la descentralización de actividades. Después de los fenómenos físicos de septiembre de 1985, la más alta prioridad para el gobierno de la ciudad, es la reconstrucción de la misma mediante una nueva zonificación, tomando en cuenta el riesgo sísmico.

En el área central del Distrito Federal, se limitarán las alturas permitidas en los edificios de los predios que han sido afectados en diversas ocasiones; se reducirán las densidades e intensidades permitidas en los programas parciales vigentes, limitando el uso en aquellas zonas donde existe evidencia de daños reiterativos por los sismos.

En algunas áreas de estas jurisdicciones se adoptarán me-

didadas más severas, en función de los estudios que se realizan en la actualidad para ampliar los conocimientos sobre los sismos, sus causas y los efectos en el subsuelo.

Los movimientos telúricos han llamado la atención sobre otras posibles fuentes de riesgo, para las cuales también se proponen normas de seguridad similares y se amplían los espacios abiertos, para dar refugio en caso de desastre. Estas acciones se aplicarán en las zonas de Benito Juárez, Iztacalco, Venustiano Carranza, Iztapalapa, Coyoacán, Tláhuac y Xochimilco, en virtud de estar asentadas en vasos de antiguos lagos.

Asimismo, se dan lineamientos para la solución de los asentamientos en suelos minados y cauces pluviales, particularmente para las zonas de barrancas de surponiente de Cuajimalpa y Alvaro Obregón.

Para la reconstrucción, se ha diseñado la siguiente normatividad: criterios específicos para reconstruir y mejorar a 44,000 viviendas, en lotes expropiados, 16,000 unidades en viviendas no expropiadas y 35,000 unidades de viviendas adicionales.

LA PLANEACION URBANA

El crecimiento demográfico y urbano que registra el Distrito Federal, ha sido impulsado vigorosamente por el proceso de industrialización que experimentó la república a partir de la década de 1940, lo que generó la concentración de población en las ciudades, particularmente en la capital del país.

La afluencia masiva de pobladores hacia la ciudad de México y su zona metropolitana, se tradujo en una demanda ace-

lerada de servicios. Como respuesta a esa necesidad, en 1943 se elaboró el primer plano regulador de la ciudad, cuyos principales objetivos fueron la construcción de una vialidad con mayor capacidad, la previsión de nuevas áreas para urbanización y la ampliación de los sistemas de transporte. En 1976 se promulgaron las primeras disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano; la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, constituyendo la base legal inmediata para la elaboración del primer plan de desarrollo urbano del Distrito Federal. En 1980 se aprobó y entró en vigor el plan director para el desarrollo urbano del Distrito Federal, cuya principal aportación fue la zonificación pormenorizada de la ciudad.

Dicho plan se actualizó en 1982 y, en esa versión, se incorporó, como parte de la zonificación primaria, el área de desarrollo urbano que tenía una zona de amortiguamiento, y el área de conservación ecológica. En la versión 1987-1988 se elimina la zona de amortiguamiento y se detalla la zonificación secundaria en el área de conservación ecológica.

AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO

A partir de la década de los cincuenta, la capital del país crece principalmente hacia el norte y el oeste, dando lugar a la conurbación con el Estado de México y a la formación del área metropolitana de la ciudad de México. El crecimiento del AMCM se realiza fundamentalmente en los municipios limítrofes del Estado de México, por lo cual se han emprendido me-

didadas para controlar el crecimiento demográfico y urbano de la ciudad, reordenar los usos del suelo y planificar el desarrollo de la región centro del país.

Las actividades económicas, sociales y políticas del Distrito Federal y del Estado de México, que inciden en la conformación de la ciudad de México, son complementarias y de primera importancia.

Por una parte, el Distrito Federal es el mayor centro de actividades terciarias del país, sede de los Poderes Federales de la Unión, principal centro de prestaciones de servicios y punto neurálgico del comercio nacional; por la otra, los municipios conurbados del Estado de México han sido, a últimas fechas, lugar del asentamiento paulatino de la industria y de volúmenes cada vez mayores de población de todos los niveles sociales.

El crecimiento urbano, fuera de la ciudad capital, ha provocado serios problemas administrativos que, para ser atendidos, han demandado la concertación de acciones entre las autoridades del Estado de México y el Departamento del Distrito Federal, así como la creación de comisiones regionales y la participación directa de la Federación.

El incremento poblacional del AMCM no ha seguido un patrón uniforme; mientras en el Distrito Federal se ha reducido la tasa de crecimiento total, los espacios conurbados del Estado de México mantienen tasas elevadas, de tal suerte que, progresivamente, la carga demográfica mayor se encontrará en esa entidad. Este factor condiciona cualquier estrategia de reordenamiento de la región centro del país.

ELEMENTOS FISICOS CONDICIONANTES DEL DESARROLLO

Geología

El territorio del Distrito Federal forma parte de la llamada cuenca del valle de México, la cual está sometida a procesos tectónicos y volcánicos, debido a las acumulaciones de depósitos en el terciario medio. Otros depósitos que se presentan en menor proporción, son resultado de las condiciones climáticas de los diversos periodos geológicos; estos depósitos dieron origen a las seis unidades geológicas principales en el Distrito Federal: basaltos, andesitas, riolitas y dacitas, tobas basálticas, breccas volcánicas y aluviones.

Sismicidad

El valle de México está ubicado en la porción central de un eje volcánico que, frecuentemente, presenta movimientos diferenciales con un alto grado de inestabilidad. Por tal razón, los fenómenos sísmicos que ocurren en un radio de 200 km. en torno al Distrito Federal, repercuten en la estructura del subsuelo.

Los cinturones volcánicos que limitan las depresiones centrales de las sierras de Guadalupe y Santa Catarina, constituyen un factor de vulcanismo dada su actividad tectónica de levantamiento reciente. La zona central del Distrito Federal, por encontrarse ubicada en una región lacustre, es particularmente susceptible de sufrir fracturas y hundimientos durante la ocurrencia de sismos de gran intensidad y duración.

Clima

La ciudad de México contaba originalmente con un clima templado, que presentaba ligeras variantes a través de las estaciones del año; sin embargo, esta característica ha sido afectada por el enorme crecimiento urbano, las construcciones y la gran concentración de impurezas sólidas y gaseosas, que provocan una alteración en los elementos termodinámicos de la atmósfera, la humedad, la precipitación pluvial y los vientos. A partir de estas nuevas condiciones, en la ciudad de México se han identificado cuatro zonas climáticas principales.

La zona noroeste, que es seca y presenta una precipitación pluvial promedio anual entre 400 y 600 mm. y una temperatura media anual de 16°C; en ella se identifica una isla de calor cuya diferencia de temperatura con el área de la periferia alcanza 12°C, debido a la sustitución de suelo natural por superficie de concreto, piedra y pavimento, así como el calor que producen la industria y los vehículos. La segunda zona es la de transición en la parte noreste y central noreste con una precipitación pluvial de 600 a 700 mm. y una temperatura promedio anual de 16 y 17°C; y por último las zona subhúmeda y húmeda, localizadas en el sur y sureste del área urbana, ambas muestran características similares con una precipitación pluvial de 700 a 1,100 mm. y una temperatura promedio de 15°C.

Hidrología

El área urbana se ha extendido en lo que originalmente era zona lacustre y el sitio de inundación y regulación de los ríos

que la cruzaban. De lo que fue la cuenca original aún subsisten los lagos de Texcoco y los canales de Xochimilco; los primeros, en su mayor parte desecados, llegan a almacenar aproximadamente 255 millones de m^3 , sobre una superficie de 16,000 ha. El lago de Xochimilco por su parte, se ha reducido en la actualidad a una serie de canales, que circundan al poblado y a los terrenos de cultivo. La capacidad calculada para el almacenamiento útil en 234.6 ha. es de aproximadamente 4.26 millones de m^3 .

Por otro lado, la extracción total de agua en pozos de la cuenca hidrológica del valle de México es de alrededor de 35 $m^3/seg.$, y la recarga se estima de 20 a 25 $m^3/seg.$, lo que plantea la necesidad de allegarse agua de otras cuencas.

El subsuelo del Distrito Federal está constituido por sedimentos lacustres y como tal, es capaz de almacenar agua; sin embargo, debido a la sustitución de la cubierta vegetal del suelo por pavimento y a la construcción del drenaje, se ha impedido la filtración de agua al subsuelo.

Características estratigráficas del subsuelo

En el área urbana del Distrito Federal se ubican tres zonas que muestran una vulnerabilidad diferenciada, en virtud de sus características estratigráficas, las cuales son: la de lomas, la de transición y la antigua lacustre.

La región de lomas, que incluye casi toda la parte poniente y sur del área urbana, presenta una capacidad de carga elevada. Sin embargo, la explotación de minas de arena y grava bajo el subsuelo, particularmente en el oeste y este, ha provo-

cado la inestabilidad del terreno por la existencia de galerías subterráneas en algunas de estas zonas. Muchos de estos túneles han sido rellenados artificialmente o se han taponeado por los derrumbes de los bancos de arena suelta, lo cual hace peligrosos los asentamientos humanos. En su parte sur, aunque aparentemente se presenta como una roca de alta capacidad portante, es necesario verificar la existencia de fracturas y oquedades antes de vislumbrar construcciones.

La zona de transición comprende desde el límite inferior del talud de las lomas hasta el límite superior del plano lacustre. Esta área se compone de depósitos arcillosos y limosos superficiales, que cubren estratos de arcilla volcánica muy comprensible. Su resistencia a la penetración es muy variable, debido a la heterogeneidad y consistencia del material; por la presencia de arcillas, el subsuelo tiende a presentar asentamientos diferenciales.

La zona del fondo del lago se subdivide en dos áreas; una muy alterada por sobrecargas y bombeo y otra poco afectada por estos factores. La primera, presenta propiedades que varían en forma muy apreciable, aun dentro del área de un mismo predio; su resistencia a la penetración varía por el comportamiento de los materiales arcillosos sometidos a la carga de construcciones antiguas, así como al bombeo intenso y prolongado del manto acuífero, por lo que se requieren estudios cuidadosos a fin de determinar su comportamiento ante nuevas cargas.

La extracción de aguas subterráneas en esta región mantiene un proceso de hundimiento progresivo, además de no uniforme.

CAPITULO III

Reglamentación actual

En este capítulo, y por lo extenso del tema, trataré de hacer mención únicamente de aquellas partes de las diferentes leyes, reglamentos y disposiciones que se utilizan con mayor frecuencia en el ramo de la construcción.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION PARA EL DISTRITO FEDERAL

Este ordenamiento se publicó en el Diario Oficial el día 3 de julio de 1987. Consta de 13 títulos compuestos por 47 capítulos en los que se indican un total de 366 Artículos que incluyen 13 transitorios.

TITULO PRIMERO

Disposiciones generales

En este título se dice que "las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición

así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de este reglamento y demás disposiciones aplicables”.

Especifica las facultades que tiene el Departamento del Distrito Federal para la aplicación y vigilancia de su cumplimiento. Finalmente clasifica las edificaciones en géneros y rangos de magnitud (habitación, servicios, comercio, industria, espacios abiertos, infraestructura, forestal, agrícola y pecuario) .

TITULO SEGUNDO

Vías públicas y otros bienes de uso común

Se da una definición de vía pública y bienes de uso común, menciona los lineamientos que deben cubrirse para el uso de la vía pública en materia de instalaciones subterráneas, aéreas y nomenclatura.

En los dos últimos capítulos que componen este título, se tocan puntos de suma importancia que deben conocerse antes de iniciar cualquier etapa del proyecto. Se refiere al alineamiento que “es la traza sobre el terreno que limita al predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública”.

La constancia de uso del suelo “es el documento donde se especifica la zona, densidad e intensidad de uso en razón a su ubicación y el programa parcial de la Delegación correspondiente”.

Estos documentos son en los que el Departamento del Distrito Federal por razones de planificación urbana determina el uso al que podrán destinarse los predios, así como el tipo, clase, altura e intensidad de las construcciones.

TITULO TERCERO

Directores responsables de obra y corresponsables

En general este título señala la normatividad para los profesionistas que se consideran responsables de la observancia de este reglamento ante el propietario de la obra y el Departamento del Distrito Federal.

Se marcan los requisitos que para poseer el carácter de director responsable de obra o corresponsable, deben cubrirse ante una comisión de admisión de directores responsables de obra auxiliada por cuatro comités técnicos de evaluación.

Señala una clasificación de acuerdo a especialidades:

- Directores responsables de obra.
- Corresponsables en seguridad estructural.
- Corresponsables en diseño urbano y arquitectónico.
- Corresponsables en instalaciones.

La intervención de estos profesionistas será necesaria cuando la magnitud e importancia de la obra por ejecutar lo amerite, tomando en cuenta el título sexto que se refiere a la seguridad estructural de las edificaciones. A continuación se en-

listan las construcciones que requieren las diferentes responsabilidades.

Requieren responsabilidad de un corresponsable en seguridad estructural:

1. Construcciones del grupo "A" (Artículo 174)

- Hospitales
- Escuelas
- Estadios
- Templos
- Salas de espectáculos y hoteles que tengan salas de reunión que puedan alojar más de 200 personas
- Gasolineras
- Depósitos de sustancias inflamables o tóxicas
- Terminales de transporte
- Estaciones de bomberos
- Subestaciones eléctricas y centrales telefónicas y de telecomunicaciones
- Archivos y registros públicos
- Museos
- Monumentos y locales que alojen equipo especialmente costoso

2. Construcciones del grupo "B-1" (Artículo 174)

- Construcciones de más de 30 m. de altura o más de 6,000 m² de área total construida ubicadas en la zona I y II (lomas y transición)
- Construcción de más de 15 m. de altura o 3,000 m² del área total construida en zona III (lacustre)

Requieren responsiva de un corresponsable en diseño urbano y arquitectónico:

- Conjuntos habitacionales
- Hospitales
- Clínicas y Centros de Salud
- Instalaciones para exhibiciones
- Baños públicos
- Estaciones y terminales de transporte terrestre
- Aeropuertos
- Estudios cinematográficos y de televisión
- Espacios abiertos de uso público (de cualquier magnitud)
- Edificaciones ubicadas en zonas de patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación o del Distrito Federal
- Edificaciones que tengan más de 3 000 m² cubiertos o más de 25 m. de altura sobre el nivel medio de banqueta o con capacidad para más de 250 concurrentes en locales cerrados, o más de 1 000 concurrentes en locales abiertos.

Requieren responsiva de un corresponsable en instalaciones:

- Conjuntos habitacionales
- Baños públicos
- Lavanderías
- Tintorerías

- Lavado y lubricación de vehículos
- Hospitales
- Clínicas y Centros de Salud
- Instalaciones para exhibiciones
- Crematorios
- Aeropuertos
- Agencias y centrales de teléfonos y telégrafos
- Estaciones de radio y televisión
- Estudios cinematográficos
- Industria pesada (es la que tiene hasta 125 obreros por hectárea o hasta 25% de mano de obra femenina, se incluye en este grupo las industrias extractivas de más de 2 hectáreas; las empresas que sean contaminantes, las que manejan materiales tóxicos, explosivos, radiactivos, inflamables o corrosivos, las que tengan acceso de ferrocarril y aviones, las fundiciones, laminadoras, altos hornos, de montaje de grandes piezas y de generadores eléctricos)
- Industria mediana (es la que tiene de 126 a 300 obreros por hectárea, de 26% a 35% de mano de obra femenina y no maneja materiales tóxicos o radiactivos. Se incluye en este grupo las industrias extractivas de menos de 2 hectáreas, siempre y cuando cumplan con las condiciones anteriores
- Plantas
- Estaciones y subestaciones
- Carcamos y bombas
- Circos y ferias
- Edificaciones que tengan más de 3 000 m² cubiertos o

más de 25 m. de altura sobre el nivel medio de banqueta o más de 250 concurrentes.

TITULO CUARTO

Licencias y autorizaciones

Aquí se define a la licencia de construcción como el acto que consta en el documento expedido por el Departamento del Distrito Federal por el que se autoriza a los propietarios o poseedores para construir, ampliar, modificar, cambiar el uso o régimen de propiedad a condominio, reparar o demoler una edificación o instalación.

En este título se marcan los requisitos y vigencias que tienen las licencias de construcción para los casos de obra nueva, ampliación y/o modificación, cambio de uso, reparación y demolición, además de obras que no requieren licencia alguna.

Es muy importante mencionar que existen obras para las que previamente a la licencia de construcción deberá obtenerse una licencia de uso del suelo (antes licencia de uso especial) y en otros casos licencia de uso del suelo con dictamen aprobatorio.

**EDIFICACIONES E INSTALACIONES QUE REQUIEREN DE LICENCIA
DE USO DEL SUELO (L.U.S.) O LICENCIA DE USO DEL SUELO
CON DICTAMEN APROBATORIO (L.U.S.D.A.)**

<i>Uso</i>	<i>L.U.S.</i>	<i>L.U.S.D.A.</i>
Conjuntos habitacionales	Hasta 250 viviendas	Más de 250 viviendas
Oficinas y representaciones oficiales y embajadas	De 10,000 hasta 20,000 m ²	Más de 20,000 m ²
Almacenamiento y abasto, en sus tipos de gas líquido y combustible, gasolineras, depósitos de explosivos, centrales de abasto y rastros	Hasta 10,000 m ²	Más de 10,000 m ²
Tiendas de autoservicio y de departamentos	Más de 10,000 m ² Hasta 20,000 m ²	Más de 20,000 m ²
Centros comerciales	Más de 20 ha. hasta 30 ha.	Más de 30 ha.
Baños públicos	Todos	
Hospitales	Hasta 75 camas	Más de 75 camas
Centros antirrábicos y de cuarentena	Todos	
Edificaciones de educación superior	Hasta 20,000 m ² de terreno	Más de 20,000 m ² de terreno
Instalaciones religiosas	Hasta 250 concurrentes	Más de 250 concurrentes
Edificaciones de entretenimiento	Hasta 250 concurrentes	Más de 250 concurrentes
Deportes y recreaciones (exceptuando canchas deportivas)	Hasta 20,000 m ² de terreno	
Hoteles y moteles	Más de 100 cuartos hasta 200 cuartos	Más de 200 cuartos
Agencias funerarias	Todas	
Instalaciones para la fuerza aérea, armada y el ejército, reclusorios y reformatorios		Todas
Cementerios, mausoleos y crematorios		Todos

EDIFICACIONES E INSTALACIONES QUE REQUIEREN DE LICENCIA DE USO DEL SUELO (L.U.S.) O LICENCIA DE USO DEL SUELO CON DICTAMEN APROBATORIO (L.U.S.D.A.) (Continúa)

Uso	L.U.S.	L.U.S.D.A.
Terminales y estaciones de transporte	Hasta 20,000 m ² de terreno	Más de 20,000 m ² de terreno
Estacionamientos	Más de 250 cajones hasta 500 cajones	Más de 500 cajones
Estaciones de radio y televisión con auditorio y estudios cinematográficos	Todas	
Industria pesada o mediana	Todas	
Parques y jardines	Más de 50 has.	
Edificaciones de infraestructura	Todas	
Edificaciones ubicadas en zonas de patrimonio histórico, artístico y arquitectónico	Todas	
Inmuebles que hayan sido materia de resoluciones específicas de modificación o programas parciales	Todos	
Desarrollos urbanos a los que se haya autorizado aumento en la densidad habitacional o la intensidad del uso no habitacional como parte de los sistemas de estímulos y fomento a la vivienda de interés social, popular o para arrendamiento o para la fusión de predios cuando proyecten edificaciones de 4 fachadas	Todos	
Aeropuertos, helipuertos e instalaciones conexas		Todos
Industrias		Más de 20,000 m ² de terreno

Finalmente en este título cuarto, se indica lo relacionado con la ocupación de las construcciones donde señala otros cuatro trámites necesarios, los tipos de edificaciones que los requieren y su vigencia.

Se refiere a la manifestación de terminación de obra, visto bueno de seguridad y operación, placa de control de uso y ocupación de inmuebles y constancia de seguridad estructural.

TITULO QUINTO

Proyecto arquitectónico

Este título por su naturaleza es el que más datos numéricos contempla en sus artículos. El proyectista debe conocerlo en su totalidad ya que señala los requerimientos y dimensiones mínimas que deben cumplirse en la elaboración del proyecto arquitectónico, tales como:

- Altura de las construcciones
- Densidad e intensidad de uso del suelo
- Superficie construida máxima permitida
- Cajones de estacionamiento
- Dimensiones de los locales
- Provisión de agua potable y servicios sanitarios mínimos
- Asoleamiento
- Ventilación
- Iluminación
- Circulación y elementos de comunicación
- Previsiones contra incendio

- Dispositivos de seguridad y protección
- Instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de combustible y telefónicas.

Además, contempla los requerimientos de integración al contexto e imagen urbana; así como el estudio de proyección de sombras para edificaciones de 5 niveles o más y el estudio de imagen urbana, estos últimos necesarios para la solicitud de la licencia de uso del suelo que se tratará con detalle más adelante.

TITULO SEXTO

Seguridad estructural de las construcciones

Este título contiene los requisitos que deben cumplirse en el proyecto, ejecución y mantenimiento de una edificación para lograr un nivel de seguridad adecuado contra fallas estructurales así como un comportamiento estructural aceptable en condiciones normales de operación.

Durante los meses de noviembre y diciembre de 1987, el Departamento del Distrito Federal, publicó normas técnicas complementarias en las que se definen los requisitos específicos de ciertos materiales y sistemas estructurales, así como procedimientos de diseño para acciones particulares, como efectos de sismos y de vientos, este título se apoya en gran parte en dichas normas.

Aquí se hace una clasificación de las construcciones en dos grupos (A y B) que ya se han mencionado en el resumen del Título Tercero, se señalan los criterios de diseño estructural

(estado límite de falla, estado límite de servicio, estado límite de deformación), en general contiene los factores que en el diseño de toda estructura deberá tomarse en cuenta los efectos por cargas muertas, por cargas vivas, del sismo y del viento en su caso; las intensidades de estas acciones que deben considerarse en el diseño y la forma en que deben calcularse sus efectos, así como la manera en que deben combinarse.

Es importante destacar que en este Título Sexto, se establecen las bases y requisitos generales mínimos de "diseño" para que las estructuras tengan seguridad adecuada ante los efectos de los sismos dejando los métodos de "análisis" y casos específicos detallados en las normas técnicas complementarias, aquí sólo se dan algunas especificaciones que deben considerarse en los diferentes métodos de análisis estructural (método simplificado, método estático, método dinámico), se establecen las bases para la revisión de la seguridad y condiciones de servicio de las estructuras ante los efectos de viento. Los procedimientos detallados de diseño se encuentran en las normas técnicas complementarias respectivas.

Se disponen los requisitos mínimos para el diseño y construcción de cimentaciones, quedando fijos en las normas técnicas complementarias, requisitos adicionales relativos a los métodos de diseño y construcción y a ciertos tipos específicos de cimentaciones. Se definen las 3 zonas en las que se divide el Distrito Federal (Zona I o de lomas, Zona II o de transición, Zona III o lacustre).

Otro concepto que aquí se reglamenta, se refiere a las construcciones dañadas por sismo, viento, hundimiento, incendio, etc., se señala que es obligación del propietario o poseedor del

inmueble denunciar ante el Departamento del Distrito Federal, en caso de encontrarse su inmueble dañado, recabando un dictamen de estabilidad y seguridad por parte de un corresponsable en seguridad estructural.

Antes de iniciar las obras de refuerzo y reparación debe demostrarse que el edificio dañado es capaz de soportar las cargas verticales estimadas y, 30% de las cargas laterales que se obtendrían aplicando las disposiciones actuales con las cargas vivas previstas durante la ejecución de la obra.

En algunos casos y para alcanzar dicha resistencia será necesario apuntalar o rigidizar temporalmente en algunas partes de la estructura.

Finalmente, señala la necesidad de comprobar la seguridad de las estructuras por medio de pruebas de carga y las disposiciones reglamentarias para llevarlas a cabo.

TITULO SEPTIMO

Construcción

En esta parte del Reglamento de Construcciones se establecen las medidas que deben considerarse durante la ejecución de una obra, primeramente lo que respecta al uso temporal de la vía pública, la obligación del uso de tapiales y las precauciones que deben tenerse durante las etapas de excavación.

Se señala precisamente como el responsable directo de establecer las medidas de seguridad e higiene y de que los materiales empleados tengan la calidad indicada en las normas técnicas complementarias y las de calidad de la SECOFI, al director responsable de la obra.

TITULO OCTAVO

Uso, operación y mantenimiento

En lo que se refiere al uso de las edificaciones, aquí se indica que éstas no podrán dedicarse a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas o al funcionamiento estructural del proyecto aprobado, en caso de hacerlo se requiere de la licencia de cambio de uso.

Se señala que el propietario tiene la obligación de mantener en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene sus edificaciones.

Finalmente, marca que las edificaciones que requieran de licencia de uso del suelo o dictamen aprobatorio, deben contar con manuales de operación y mantenimiento de sus instalaciones.

TITULO NOVENO

Ampliaciones de obra de mejoramiento

Este título que es el más breve se indica solamente que las obras de ampliación también deben cumplir con todas las disposiciones de este ordenamiento, y ajustarse al programa parcial correspondiente.

TITULO DECIMO

Demoliciones

En el Capítulo IV de esta Tesis se detallan los lineamien-

tos que deben cubrirse para la obtención de licencias de demolición.

En este título se dice que es necesaria la intervención de un director responsable de obra y que los procedimientos de demolición deben sujetarse a lo establecido por las normas técnicas complementarias correspondientes.

TITULO DECIMO PRIMERO

Explotación de yacimientos de materiales

Aquí se señalan los requisitos para obtener la licencia del Departamento del Distrito Federal para la explotación de yacimientos pétreos, también quienes pueden ser los titulares de dicha licencia, así como sus obligaciones.

En este título se especifican los requisitos, obligaciones y funciones para los peritos responsables de la explotación de yacimientos.

Finalmente se dan las especificaciones para la explotación de los diferentes yacimientos, las medidas de seguridad necesarias y el horario de trabajo.

TITULO DECIMO SEGUNDO

Medidas de seguridad

En este título se señala que el Departamento del Distrito Federal al tener conocimiento de que una edificación, instalación o yacimiento pétreo presente algún peligro para las personas o bienes, podrá intervenir requiriéndole al responsable

realice las reparaciones necesarias, para lo cual cuenta con el auxilio de la fuerza pública en caso necesario.

TITULO DECIMO TERCERO

Visitas de inspección, sanciones y recursos

Finalmente se tiene en este ordenamiento lo referente a inspecciones, sanciones y a los recursos administrativos de inconformidad con que cuenta el propietario, el interesado o recurrente ante las autoridades, las visitas de inspección se pueden realizar en obras en proceso o ya concluidas según se especifica.

Por lo que toca a las sanciones, primeramente se faculta al Departamento del Distrito Federal para ejecutar a costa del propietario reparaciones o demoliciones para corregir las violaciones al reglamento y no enmendadas por los interesados.

Se señalan los casos en que el Departamento del Distrito Federal puede clausurar o suspender obras en proceso o terminadas.

Se enlistan también los casos en que se sanciona con multas de hasta un millón de pesos y en los que amerita un pago del 10% del valor del inmueble de acuerdo a un avalúo bancario.

Por último, señala en forma general en qué casos y en qué lineamientos el recurrente puede elaborar un escrito por el que se interponga el recurso de inconformidad, precisando el acto que reclama.

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

Esta Ley se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de enero de 1976.

El objetivo esencial de esta Ley lo indica su Primer Artículo; "Ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio, establecer las normas conforme a las que el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierra, agua y bosques".

Para cumplir con el objetivo de esta Ley, el Departamento del Distrito Federal integra un plan director que es un conjunto de normas y disposiciones para ordenar los destinos, usos y reservas del Distrito Federal y mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de desarrollo urbano y de conservación ecológica, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

El plan director se integra por un plan general, 16 programas parciales (uno por cada Delegación Política), y un sistema de información y evaluación.

El propósito del plan general aprobado el 27 de febrero de 1980, es determinar los objetivos, estrategias, procedimientos y programas a corto, mediano y largo plazo que regirán el funcionamiento y desarrollo urbanos del Distrito Federal.

La estrategia del plan está compuesta por la caracterización y distribución general de los destinos, usos y reservas para el territorio del Distrito Federal, comprendidos en una zonificación primaria; es el componente central de todo el sistema,

define las zonas de conservación, amortiguamiento y las aptas para la expansión de la zona urbana.

Los programas parciales fueron aprobados el 18 de diciembre de 1980, actualizados en 1981 y ratificados el 4 de febrero de 1982. Ellos amplían el plan general, definiendo con precisión los usos del suelo y la vialidad de cada Delegación como base para el otorgamiento de constancias de zonificación, licencias de uso del suelo y licencias de construcción.

El sistema de información y evaluación, es un sustento a las acciones de planificación en el que se almacena el conocimiento de la realidad urbana y el registro de su transformación cotidiana para proporcionar la base de información necesaria a la evaluación, previniendo la incorporación de los resultados al proceso de planeación.

En particular esta Ley contempla lo referente a la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos, así como la obligatoriedad en materia de vivienda, infraestructura, equipamiento y zona de mejoramiento en relación a los programas parciales.

Finalmente aborda lo relativo a la preservación del patrimonio cultural, medidas de seguridad, sanciones y los recursos administrativos de los particulares.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DISTRITO FEDERAL

Fue publicado en el Diario Oficial de la Federación
el 20 de abril de 1982.

“Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas

conforme a las cuales el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación y asignación de usos, destinos y reservas de áreas, predios y construcciones, de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal".

A su vez como se vio anteriormente dicha Ley cuenta con un programa director y los programas parciales; estos, establecen y determinan en este reglamento la zonificación primaria y la secundaria respectivamente como sigue:

Zonificación primaria	Area de desarrollo urbano	Zonas urbanizadas Zonas de reserva territorial Zonas de amortiguamiento
Clasificación secundaria (Art. 50 del R.C.D.F.)	Area de conservación ecológica	Habitación Servicios Industria Usos mixtos Espacios abiertos Infraestructura Agropecuario, forestal y acuifero

Esta clasificación de la zonificación es profunda y técnicamente tratada en el sistema de normas de planificación urbana para el Distrito Federal.

En este Reglamento se hace una clasificación de los usos y destinos a los que pueden ser asignados predios y construcciones, así como lo referente a la expedición de constancias de zonificación y licencias de uso del suelo.

Finalmente, aborda lo referente a las inspecciones, sanciones y recursos.

REGLAMENTO DE PLANES PARCIALES

Se publicó en el Diario Oficial de la Federación
el 9 de diciembre de 1976.

El objetivo principal de este ordenamiento es "la formulación, tramitación, aprobación y ejecución, así como la modificación o cancelación de los programas parciales a que se refiere la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal".

REGLAMENTO DEL REGISTRO DEL PLAN DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

Este ordenamiento fue publicado en el Diario Oficial
de la Federación el 10 de diciembre de 1976.

En el que se indican los lineamientos y responsables de inscribir, modificar y cancelar el plan director, programas parciales, documentos y constancias en el plan director para el

desarrollo urbano en el Distrito Federal en base a lo que dicta la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

REGLAMENTO DE LA LEY DE PLANIFICACION Y ZONIFICACION DEL DISTRITO FEDERAL

Este ordenamiento fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de agosto de 1936.

En él se asientan artículos que señalan quiénes fungen como autoridades en materia de zonificación y planeación:

- El Presidente de la República
- El Director de Servicios Urbanos y Obras Públicas del D. F.

	Jefe del D.D.F.
	Secretario de Hacienda y Crédito Público
	Secretario de Comunicaciones y Transportes
Comisión de planificación	Secretario de Obras Públicas (SEDUE)
	Secretario de Agricultura y Recursos Hidráulicos
	Secretario de Salud
	Secretario Vocal; Subdirector de Planeación y Programa de la D.G.O.P.
	16 Vocales (16 suplentes)

- 3 Técnicos asignados por el Jefe del D.D.F. (Dirección)

	Miembros de carácter permanente	— Director General de la Tesorería del D. D. F. — Auditor General del D. D. F. — Director General de Crédito de la S.H.C.P.
Comisión mixta de planificación		— Uno por cada una de las instituciones de crédito y sus auxiliares, empresas particulares que intervengan en el funcionamiento de cada obra
	Miembros de carácter temporal	
Comités ejecutivos	Presidente Vicepresidente Secretario Tesorero	

Se enlistan también las etapas que deben constituir la ejecución de las obras de planificación y zonificación (anteproyecto, proyecto y ejecución del proyecto) que en forma muy general consisten en someter primeramente el anteproyecto con todas sus justificaciones para su aprobación a la Comisión de Planificación, la que previo estudio lo puede aprobar, rechazar o modificar; una vez aprobado el anteproyecto el comité ejecutivo correspondiente formulará el proyecto, que turnará para su estudio económico a la Comisión Mixta de Planifica-

ción y mediante dictamen debidamente fundado, finalmente lo aprueba o rechaza.

REGLAMENTO PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE PLANIFICACION EN EL DISTRITO FEDERAL

Fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de diciembre de 1947.

Considerando que la Ley de Planificación y Zonificación para el Distrito Federal señala únicamente las bases generales para la existencia y conformación de órganos de planificación, pero no reglamenta especialmente sus funciones, obligaciones y responsabilidades y en virtud de esto, el desarrollo de los trabajos que les son encomendados por la ley se creó este ordenamiento. En el que se señalan los órganos que pueden ejecutar obras de planificación que son:

- La Dirección General de Obras Públicas y un director de obras.
- Un Comité Ejecutivo y un asesor técnico.

Y las formas de financiamiento que son dos:

- a) Por el Departamento del Distrito Federal con intervención de la Tesorería del Distrito Federal, la Comisión Mixta de Planificación y un banco de depósito.
- b) Por conducto de una institución fiduciaria en términos de la Ley de Planificación y Zonificación.

Además, indica las facultades y deberes de los participantes.

LEY DE OBRAS PUBLICAS

La Ley de Obras Públicas se modificó, y entró en vigor el primer día de enero de 1984.

Es de orden público e interés social y tiene por objeto regular el gasto y las acciones relativas a la planeación, programación, presupuestación, ejecución, conservación, mantenimiento, demolición y control de obras públicas que realicen:

- I. Las Unidades de la Presidencia de la República
- II. Las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos
- III. Las Procuradurías Generales de la República y de Justicia del Distrito Federal
- IV. El Departamento del Distrito Federal.
- V. Los Organismos Descentralizados
- VI. Las Empresas de Participación Estatal Mayoritaria
- VII. Los fideicomisos en los que el fideicomitente sea el Gobierno Federal o cualquiera de las entidades mencionadas en las fracciones V y VI

Señala bajo qué lineamientos la Secretaría de Programación y Presupuesto lleva el padrón de contratistas y cómo las dependencias o entidades deben convocar a concurso a las compañías inscritas en dicho padrón.

Indica los tipos de contrato bajo los cuales puede ejecutarse una obra pública:

Contrato por administración directa. Es un contrato por medio del cual una de las partes llamada profesionalista, por una remuneración llamada honorarios, se obliga a desempeñar en beneficio del contratante determinados trabajos técnicos para una construcción, la cual se ejecuta con los propios recursos del contratante que es quien proporciona los materiales, la mano de obra y el equipo necesario para su ejecución, la responsabilidad del contratista o profesionalista se limita a dirigir, controlar, supervisar y administrar la obra y sus diferentes elementos.

Contrato a precio alzado. Dice el Código Civil que es un contrato en que el empresario dirige la obra y pone los materiales. Se puede definir como aquel contrato en el cual una de las partes llamada contratista a cambio del pago del precio total de la obra, se compromete a realizar una obra en su totalidad a favor del contratante poniendo su experiencia técnica y elementos propios, equipos y materiales.

Contrato por precios unitarios. Es el contrato mediante el cual se fija un precio a una unidad o unidades, parte de una obra previo ajuste del mismo entre el contratista y el contratante. En este caso el precio total será la resultante de multiplicar el precio de las unidades por el volumen total de ellas, por lo tanto el valor total de las obras se conocerá hasta el final de las mismas.

Finalmente este ordenamiento trata de las infracciones y sanciones a los contratistas que no cumplan con los lineamientos establecidos, y los recursos con que cuentan para su defensa legal.

REGLAMENTO DE LA LEY DE OBRAS PUBLICAS

Se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 13 de febrero de 1985.

En base al Artículo 134 Constitucional que dice: "todos los contratos que el Gobierno tenga que celebrar para la ejecución de obras públicas, serán adjudicados en subasta, mediante convocatoria, y para que presenten proposiciones en sobre cerrado, que será abierto en junta pública", y en base a la ley de obras públicas, que establece como ya se vio, las normas, mecanismos y procedimientos a que se debe sujetar la administración de los recursos destinados a la ejecución de obra pública, se creó el Reglamento de la Ley de Obras Públicas. Este en su contenido pretende dar continuidad a los principios que orientan la Ley de Obras Públicas, al establecer los mecanismos y procedimientos administrativos de regulación para dar agilidad y oportunidad a la realización de las obras con las mejores condiciones para el estado cuando éstas son realizadas por particulares.

En este ordenamiento se indica además que las dependencias y entidades previamente a la realización de la obra pública, deberán tramitar y obtener de las autoridades competentes los dictámenes, permisos, licencias y demás autorizaciones que se requieran para su realización, donde las autoridades deberán dar las facilidades necesarias.

Como se contempla en la Ley de Obras Públicas, para poder participar en los concursos para la ejecución de una obra pública es necesario pertenecer al padrón de contratistas, ad-

ministrado por la Secretaría de Programación y Presupuesto. En este reglamento se indican los requisitos para el registro de dicho padrón.

En lo que se refiere a la contratación y ejecución de las obras, indica las garantías que hay que cumplir como contratista, es decir, los tipos de fianzas; éstas tienen por objeto que el contratante pueda contar con recursos para compensar los daños y perjuicios que le origine el incumplimiento del contratista; recursos que le proporcionará un tercero cuya solvencia no esté ligada a la del contratista.

Tipos de fianzas

- a) Fianza de sociedad de la propuesta: para garantizar la proposición presentada por el contratista.
- b) Fianza de cumplimiento: para garantizar el cumplimiento del contrato, de acuerdo a sus estipulaciones.
- c) Fianza de anticipo: para garantizar el buen uso de la cantidad recibida de anticipo.
- d) Fianza de conservación de obra: para garantizar la calidad de la construcción durante el periodo de mantenimiento una vez terminadas las obras.
- e) Fianza de estabilidad: para cubrir la reconstrucción y/o reparación de las obras en que aparezcan defectos.

LEY SOBRE CONSTRUCCION DE CERCAS EN PREDIOS NO EDIFICADOS

Esta ley se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de diciembre de 1953.

Establece que es obligatoria la construcción de cercas para los propietarios o poseedores en su caso, de predios no edificados en zonas urbanas del Distrito Federal y el concepto de pago de derechos, infracciones y sanciones.

En el Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, en su Artículo 247 se señala que los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 60 días, también tienen la obligación de limitar sus predios con cercas o bardas.

REGLAMENTO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHICULOS EN EL DISTRITO FEDERAL

Este Reglamento se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de junio de 1980.

Clasifica a los estacionamientos en públicos y privados, señala los requisitos que para obtener la licencia de funcionamiento o su revalidación necesitan cubrir los propietarios de estacionamientos públicos.

Indica quiénes son los integrantes de la comisión consultiva encargada de la fijación, revisión o modificación de las tarifas.

En relación a los estacionamientos públicos, da los lineamientos de funcionamiento y operación.

Finalmente reglamenta lo referente a las inspecciones y sanciones. Así como el reglamento de construcciones para el Distrito Federal cuenta con normas técnicas complementarias, este ordenamiento se complementa con bases para determinar la demanda de espacio para estacionamiento de vehículos en el Distrito Federal publicadas en la gaceta oficial del Departamento del Distrito Federal el 15 de febrero de 1982. Están constituidas por tablas de cuantificación de demandas por uso y el plan para la cuantificación de demandas por zona.

Es importante destacar que existe un impuesto sustitutivo aplicable en el caso de que física o materialmente no sea posible cubrir la demanda de cajones de estacionamiento indicada en el Artículo 80 del Reglamento de Construcción.

REGLAMENTO DE ANUNCIOS PARA EL DISTRITO FEDERAL

Fue publicado en el Diario Oficial de la Federación
el 30 de noviembre de 1976.

Este ordenamiento es incidente en la construcción, ya que señala aquellos anuncios cuyos elementos estructurales o de apoyo puedan alterar o afectar la estabilidad de una edificación o alguno de sus elementos estructurales: los autosoportantes y los de soporte estructural ubicados en el piso de predios no edificados o en espacios libres de predios parcialmente edificados, cuyas carteleras sean mayores de 2.0 metros cuadra-

dos o cuya altura, medida del nivel del piso al extremo inferior del anuncio, sea mayor de 1.50 metros, deberán instalarse bajo la supervisión e intervención de un director responsable de obra.

Además de las diferentes clasificaciones que se hacen a los tipos de anuncios, este reglamento señala lo referente a permisos, licencias, condiciones y modalidades a que se sujetan la fijación, instalación, uso de anuncios y finalmente las sanciones en caso de no cumplir con estas disposiciones.

REGLAMENTO GENERAL PARA ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES Y ESPECTACULOS PUBLICOS EN EL DISTRITO FEDERAL

Se publicó el 26 de enero de 1981 en el Diario Oficial
de la Federación.

Se considera que este reglamento tiene incidencia en la construcción porque se requiere que previo a la licencia de funcionamiento, se obtenga la licencia de construcción o constancia de uso del suelo, actividad que corresponde al constructor.

Este ordenamiento señala los honorarios de funcionamiento y los lineamientos que para la obtención de las licencias de funcionamiento en edificaciones que se destinen a establecimientos mercantiles y espectáculos públicos los interesados deben cumplir.

REGIMEN DE CONDOMINIO

El resumen que se expone a continuación, lleva como objetivo dar a conocer los derechos y obligaciones de los propietarios de los condominios.

El conocer tal información permitirá propiciar mejores niveles de convivencia, así como preservar y acrecentar el valor de los inmuebles en beneficio de sus nuevos propietarios.

Para tal efecto este resumen se dividirá en cuatro capítulos, y que son los siguientes:

- Capítulo I. Cómo se constituye el inmueble en condominio.
- Capítulo II. Descripción de áreas.
- Capítulo III. Reglamento del condominio.
- Capítulo IV. Administración.

En encuestas realizadas recientemente, se demostró que sólo cinco de cada cien condóminos conocen el reglamento del condominio en que viven y sólo uno de cada doscientos, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmueble para el Distrito Federal, por lo que el principal propósito de este resumen es que se conozcan mejor estos ordenamientos.

Es evidente que los problemas originados en los condominios se deben en gran parte, a la ignorancia de los derechos y obligaciones de sus integrantes, pues aunque se tengan grados académicos, la preparación para administrarlos en forma correcta requieren de la difusión y conocimiento entre los condóminos de sus ya mencionados derechos y obligaciones.

Capítulo I. Cómo se constituye el inmueble en condominio

1. Tipo de propiedad. Cuando una persona adquiere un condominio, entra a formar parte del llamado “Régimen de propiedad en condominio”, el cual tiene las siguientes características:

- a) Son departamentos o locales situados en uno o varios edificios; o casas ubicadas dentro de un mismo terreno, que se han construido dentro de un conjunto habitacional y que pertenecen a diferentes dueños.
- b) En estos edificios o unidades, cada condominio tiene un derecho exclusivo sobre su departamento o casa; pero en las áreas comunes (escaleras, pasillos, azoteas, fachadas, calle de acceso, etc.), comparte la propiedad con el resto de los habitantes.

2. Condómino. A las personas que comparten la propiedad de un inmueble, que se encuentra dividido en departamentos, viviendas o locales, se les denomina condóminos, también se les denomina condueños.

3. Asamblea de condóminos. Las asambleas de condóminos son reuniones a las que asisten los propietarios de los diferentes departamentos o locales, y que se realizan con la frecuencia necesaria o, por lo menos, una vez al año. Cada condómino tiene la obligación de asistir a ellas, con el propósito de informarse acerca de los asuntos relacionados con el inmueble que habita, y tomar parte de las resoluciones que se adopten. Es importante que al asistir, los condueños partici-

pen de una manera positiva, aportando ideas y sugiriendo soluciones, en beneficio de todos los habitantes del edificio.

La autoridad máxima dentro de un condominio es la asamblea de condóminos. Ya que es ahí donde se manifiesta la voluntad mayoritaria de los propietarios.

Es función de estas asambleas hacer cumplir el Reglamento de Condominio y nombrar a los integrantes del Comité de Vigilancia y al Administrador.

4. Reglamento del condominio. Cada edificio en condominio contará con un reglamento interno, que regirá y normará todos los aspectos relacionados con el inmueble. Este reglamento le será entregado a cada condómino, en el momento en que se constituya el régimen de propiedad en condominio, o en el momento que adquiera su localidad.

5. Comité de vigilancia. Son funciones del Comité de vigilancia, entre otras, vigilar el cumplimiento del reglamento del condominio. El comité es el encargado de autorizar los gastos que deberá realizar el administrador, verificar las funciones de este y participar en las observaciones que se hagan a los condóminos, sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

6. Indiviso. Cuando diferentes personas compartan la propiedad de un inmueble, a cada una le corresponde un porcentaje sobre el total del edificio. A este porcentaje se le llama indiviso y cada condómino podrá consultar la escritura constitutiva para conocer el porcentaje indiviso que le ha sido asignado.

Este indiviso determinará la proporción en que cada condómino participará en los gastos generales de mantenimiento del edificio.

7. Fondo de mantenimiento y administración. La creación de este fondo se hará a través de las aportaciones que todos los condóminos deberán hacer, al constituirse el régimen de propiedad en condominio. El importe de estas aportaciones las determinará la asamblea y serán de acuerdo al porcentaje indiviso de cada departamento.

El fondo de mantenimiento y administración se destinará a cubrir los gastos que se realizan de manera inevitable, mes a mes.

8. Fondo de reserva. La creación de este fondo se lleva a cabo sobre las mismas bases que las del fondo de mantenimiento y administración. El fondo de reserva se utilizará para efectuar pagos y servicios relacionados con el inmueble, que se hagan de una manera extraordinaria.

9. Administración. La administración de un condominio consiste en atender y organizar todos los asuntos relacionados con los recursos económicos del mismo, como son: el manejo del fondo de mantenimiento y administración y del fondo de reserva; control sobre los gastos efectuados mensualmente y la forma en que éstos se aplican a los diferentes condóminos de acuerdo a su indiviso; y, en general, todos los aspectos que requieran supervisión para el buen mantenimiento del edificio y del orden que debe prevalecer en el mismo.

10. Administrador. El administrador es el encargado de cuidar y vigilar los bienes del condómino y los servicios comunes; y se responsabilizará del buen aprovechamiento de los recursos económicos, para lo cual deberá llevar controles sobre el mantenimiento, conservación y administración del inmueble.

11. Autoadministración. El propósito fundamental de la

autoadministración es que los condóminos decidan y realicen, por sí mismos, la organización, el funcionamiento y las normas que regirán al inmueble en que viven.

Capítulo II. Descripción del área

1. Áreas privativas. El condómino tiene derecho exclusivo sobre su departamento y de los servicios e instalaciones que haya dentro del mismo, así como la obligación de mantenerlo y conservarlo en buen estado por su propia cuenta.

2. Áreas comunes. Las áreas comunes son aquellas en las que todos los propietarios son condueños y sobre las que tienen derechos y obligaciones comunes, como son:

- a) Terreno
- b) Cimientos
- c) Estructuras
- d) Muros de carga
- e) Techos de uso general
- f) Puerta de entrada
- g) Corredores
- h) Escaleras
- i) Patios
- j) Azoteas
- k) Fachadas
- l) Estacionamiento, en su caso
- m) Elevador, en su caso
- n) Calle de acceso, en su caso
- o) Las obras, instalaciones y demás objetos que sirvan para el disfrute y uso común, tales como:

- Tinacos
- Extinguidores
- Bombas y motores
- Albañales
- Conductos de distribución de agua, drenaje, electricidad, gas, etc.

3. Derechos y obligaciones sobre las áreas privativas y comunes.

3.1. El condómino tiene derecho exclusivo sobre su departamento o local y derecho proporcional a la propiedad compartida de los bienes comunes. De la misma manera que tiene derechos, adquiere la obligación de mantener en buen estado las condiciones generales de su departamento o local y de participar, proporcionalmente, en la conservación y mantenimiento de las áreas comunes.

3.2. Cada condómino usará su departamento en forma ordenada y tranquila, dentro de la moral y las buenas costumbres. No deberá afectar la tranquilidad ni la seguridad del condominio.

3.3. El condómino está obligado a mantener en buen estado los servicios comunes y las instalaciones generales, sin causarles daños que afecten su funcionamiento, ya que de ser así, será responsable de los gastos de reparación.

3.4. Cada condómino podrá hacer obras y reparaciones en el interior de su departamento o local, siempre y cuando le sean autorizadas por el administrador y por el Comité de Vigilancia, sin dañar la estructura ni las columnas que puedan afectar la estabilidad del edificio. Ningún condómino podrá

derribar muros con el propósito de poner ventanas o puertas, ni cambiará la decoración de paredes exteriores o fachadas.

3.5. Las reparaciones de paredes, pisos y techos, así como las de instalaciones de agua, gas, electricidad, etc., de cada departamento o local, se harán por cuenta del propietario del mismo.

Si los desperfectos en las instalaciones de algún departamento o local afectaran las áreas comunes o la propiedad privada de otro condómino (como es el caso de las fugas de agua, en las que generalmente se afectan en mayor medida al vecino del piso de abajo, que al mismo departamento donde existe la fuga), el propietario de dicho departamento estará obligado a llevar a cabo las reparaciones necesarias de inmediato o, en todo caso, a permitir las, para evitar daños y perjuicios mayores a sus vecinos o a las áreas comunes.

3.6. Las reparaciones en los bienes comunes e instalaciones generales, deberán ser efectuadas por cuenta de los condueños, de acuerdo al porcentaje indiviso que les corresponde, debiendo aportar las cuotas extraordinarias que al efecto se requieran y por acuerdo de la asamblea.

3.7. Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la estabilidad del edificio.

3.8. El uso de los bienes comunes y de las instalaciones generales, serán con igual derecho para todos los condóminos.

3.9. Los muros y entresijos que dividan a dos o más departamentos o locales en el condominio, pertenecerán de manera común a los propietarios de dichos departamentos o locales y las reparaciones que se requieran hacer, se harán con gastos compartidos; a menos que los daños hayan sido ocasio-

nados por un solo condómino, el cual será el responsable de asumir los gastos de todo aquello que deba repararse.

De igual manera los daños en muros y entrepisos que dividan una propiedad privada con una área o bien común, deberán repararse de manera compartida; por parte del condómino, dentro de su departamento, y con cargo al fondo de mantenimiento o al fondo de reserva, según sea el caso, de las áreas o bienes comunes.

Cuando los daños sean responsabilidad del condómino, este deberá cubrir la totalidad de los gastos, dentro de su departamento y en las áreas o bienes comunes. Si el daño es consecuencia de un desperfecto en las áreas o bienes comunes, el fondo de mantenimiento o el fondo de reserva cubrirán el importe de las reparaciones en las áreas o bienes comunes y de la propiedad privada que haya sido afectada.

3.10. Un condómino puede renunciar a usar determinados bienes comunes; pero no podrá renunciar a las obligaciones en la participación de gastos de mantenimiento de los mismos, de acuerdo al indiviso que le corresponde.

3.11. Los bienes comunes sólo podrán dividirse o modificarse por acuerdo tomado en la asamblea y sujeto al reglamento del condominio.

3.12. La asamblea de condóminos y el reglamento del condominio delimitarán en forma precisa lo que queda comprendido dentro de las áreas comunes, así como las limitaciones y prohibiciones en su uso.

3.13. Las reparaciones de daños causados por sismos, rayos, hundimientos diferenciales o cualquier otra causa de fuer-

za mayor, serán por cuenta de los condóminos, de acuerdo al indiviso que le corresponda a cada uno.

3.14. Los arreglos de vicios ocultos, cuya reparación no sea posible exigirle al constructor, se pagarán por los propietarios de los condominios, de acuerdo al indiviso que le corresponda a cada uno.

3.15. En caso de que la destrucción, por cualquier causa sea del 75 al 100%, se deberá consultar la "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal", para determinar lo que proceda hacer.

Capítulo III. Reglamento del condominio

La elaboración del reglamento se lleva a cabo cuando se constituye el régimen de propiedad en condominio y es entregado a cada uno de los condóminos; sin embargo la asamblea de condóminos podrá hacer las modificaciones que considere necesarias.

El reglamento deberá contener por lo menos los siguientes puntos:

1. Areas comunes y propiedad privativa. El reglamento deberá especificar cuáles son las áreas, instalaciones y bienes comunes, delimitando la extensión y los elementos de los mismos, así como los derechos, obligaciones y restricciones en su uso.

Los gastos de mantenimiento de las áreas comunes se harán por cuenta de todos los condóminos, sean o no usuarios de ellas, de acuerdo al indiviso que les corresponda.

En cuanto a la propiedad privativa deberán mencionarse las obligaciones y limitaciones que cada condómino tiene sobre el uso de ella. Así como insistir en que todos los gastos de reparación y mantenimiento de su departamento o local, los hará el condueño por cuenta propia.

2. Funciones administrativas. Deberán tomarse en cuenta todas aquellas medidas que contribuyan a llevar un mejor control sobre los asuntos administrativos, para lo cual deberán tomarse en cuenta los siguientes puntos:

2.1. Forma de asignar al administrador, así como sus funciones y los casos en que debe sustituirsele.

2.2. Fijar el monto de la fianza que deberá asignársele al administrador.

2.3. Nombrar a los integrantes del Comité de Vigilancia, e indicarles sus funciones.

2.4. Forma de convocar a la asamblea de condóminos y a la persona que la presidirá.

2.5. Indicar bajo qué porcentaje de votación se tomará una decisión como válida, cuando no esté prevista en el reglamento.

2.6. Es de vital importancia que los planos (arquitectónicos, de instalaciones hidráulicas y eléctricas, etc.) y la documentación oficial (permisos, licencias, contrato de luz, programas de siniestro, etc.) se conserven en buen estado y a salvo de posibles deterioros o inclusive de pérdidas.

3. Funciones de mantenimiento. La conservación del inmueble dependerá en gran medida del buen uso que los condóminos hagan de las instalaciones del edificio, pero deberán considerarse medidas preventivas para evitar el deterioro pre-

maturo de las mismas, para lo cual se contemplan los siguientes puntos:

3.1. Asignar personal de limpieza y proporcionarle los artículos necesarios para el desempeño de sus labores.

3.2. Mantener en buen estado los servicios e instalaciones generales por medio de revisiones periódicas.

3.3. Hacer las reparaciones convenientes a los servicios e instalaciones generales.

3.4. Adquisición o reposición de implementos y maquinaria.

3.5. Obras nuevas, innovaciones, reconstrucción y mejoras al inmueble.

4. Operativas. Serán las disposiciones necesarias, que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad, como son entre otras:

4.1. Limpieza.

- Determinar qué persona llevará a cabo el aseo de las áreas comunes.
- Persuadir a todos los habitantes del inmueble que no tiren ningún tipo de basura ni derramen líquidos en las áreas comunes.
- Mantener los botes de basura con tapa.
- No dejar bolsas con basura en los alrededores del inmueble.

4.2. Seguridad. La seguridad será importantísima para el resguardo de valores materiales y de la vida misma de los condóminos y de sus familias, por lo cual se recomienda, entre otros, los siguientes cuidados:

- Mantener la puerta de entrada cerrada con llave.
- No permitir el acceso a personas ajenas al edificio.
- Que únicamente los habitantes del edificio, tengan copia de las llaves de la puerta de entrada.
- No colocar ninguna clase de objetos en pasillos, escaleras ni puertas que impidan el paso y propicien accidentes.
- Tener instructivos de emergencia para casos de siniestro, incendio, temblor, fugas de gas, etc.
- Procurar tener equipo contra incendio.
- No tener en áreas comunes ni dentro de sus departamentos, sustancias que pongan en peligro la salud o la seguridad de los habitantes del condominio.

4.3. Relaciones laborales. Cuando se tenga personal amparado por la Ley Federal del Trabajo, deberán cumplirse todas las exigencias legales, como hacer las retenciones sobre los salarios mensuales de los trabajadores y realizar los pagos a las instituciones correspondientes, como son la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Instituto del Seguro Social, la Tesorería del Distrito Federal, Infonavit, etc.

4.4. En asuntos generales se podrá concentrar todo aquello que sea muy particular de cada edificio, como pueden ser:

Animales. La posibilidad de tener animales domésticos deberá ser discutida en la asamblea, y en caso de ser aceptada, se especificará que deberán ser animales que no molesten las condiciones higiénicas, ni molesten al resto de los condóminos. En caso de animales no domésticos no se permitirá ni el acceso ni la permanencia de los mismos en los departamentos.

Fiestas. Realizarlas sin ocasionar escándalos que perturben el orden del edificio o molesten a los habitantes del mismo.

Se prohíben todas las actividades que no correspondan al destino para el cual fueron creadas las áreas comunes, como son: patinar, andar en bicicleta, jugar pelota, organizar reuniones, etc. en pasillos, escaleras o patios.

Los condóminos deberán permitir el aseo y la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las áreas comunes; y si es necesario, el acceso a su propiedad del personal encargado de llevarlas a cabo, en especial, por lo que se refiere a las instalaciones comunes que pasan a través de sus departamentos.

Ningún ocupante del inmueble podrá entorpecer entradas, corredores, escaleras, etc.; dejando objetos que dificulten el tránsito o que signifiquen intención de ejercer dominio sobre los bienes comunes.

5. Cuotas. Los condóminos deberán participar en la conservación y mantenimiento de su inmueble a través de dos tipos de cuotas: una para el fondo de mantenimiento y administración, con el que se cubren los gastos que de una manera inevitable tienen que efectuarse mes a mes; y otra para el fondo de reserva, con el cual se pagan los gastos que se hacen de una manera extraordinaria.

La asamblea determinará el importe de estas aportaciones para crear los fondos y los condóminos deberán reponer lo que se haya gastado mensualmente.

Si por causa de la inflación, el dinero que existe en el fondo de mantenimiento y administración o en el fondo de reserva no es suficiente para cubrir los gastos de un mes y dejar como reserva el equivalente de dos meses más, deberá incrementar-

se el monto de los fondos. La asamblea será la encargada de fijar y autorizar el mencionado incremento y la forma de aportarlo.

Los gastos que se hagan con cargo al fondo de reserva y al fondo de mantenimiento y administración se dividirán entre todos los condueños de acuerdo al porcentaje que se les haya asignado dentro de la totalidad del edificio, y que está especificado en la escritura constitutiva y en la de cada condómino como indiviso.

6. Disposiciones generales. Es de vital importancia que el reglamento del condominio sea respetado por todos los habitantes del edificio para que la convivencia sea armónica, para lo cual es necesario que sea conocido por todos.

En caso de que el condómino nombre a una persona para que asista a la asamblea en su representación, ésta deberá también, conocer el reglamento del condominio.

En caso de violación al reglamento, el administrador dará cuenta a la asamblea, la que determinará si procede o no, hacer una amonestación al condómino responsable.

Para poder llevar a cabo modificaciones en el reglamento, se debe contar con la unanimidad de los votos de los condueños.

Cualquier asunto no previsto en el reglamento, deberá resolverse a través de la asamblea de condóminos.

El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones o destine su departamento para llevar a cabo actos prohibidos por la ley o por el reglamento del condominio, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender su condominio, hasta en subasta pública.

Capítulo IV. Administración

Hasta aquí, con este resumen se pretende haber proporcionado un panorama de lo que es y puede ser un condominio y un condómino.

Paralelamente, se cree haber demostrado que la diferencia fundamental entre administración y autoadministración radica en que en la primera existe un administrador profesional remunerado y en la segunda, uno de los condóminos es el administrador y no existe remuneración.

1. Autoadministración. En los edificios en condominio que se autoadministran, los propios condóminos organizan el mantenimiento, la operatividad y la administración del inmueble que habitan; con lo que logran una mejor convivencia entre todos los vecinos, ya que ellos mismos determinan la forma en que deben funcionar todos los conceptos relacionados con su edificio, y, por otra parte, evitarán el pago de honorarios por concepto de la mencionada administración a través de ayuda profesional.

Una de las principales medidas que se deben adoptar para la autoadministración, es la de nombrar a una persona en el puesto de administrador, que en este caso será, de manera consecutiva o rotativa, uno de los propios dueños de los condominios, con el propósito de que sean ellos quienes velen por la conservación y el buen estado del inmueble.

El Administrador, la Asamblea de Condóminos y el Comité de Vigilancia, deberán estar en estrecha comunicación y regirse por el Reglamento del Condominio, con el fin de coor-

dinarse y hacer más funcional el proceso de la autoadministración.

Lo importante es que la administración, cualesquiera que sea su forma, sea eficiente porque una buena administración es fuente de bienestar y plusvalía para los condueños y una mala administración resulta un veneno de conflictos y calamidades, hace de la convivencia un caos y afecta negativamente el valor de las propiedades.

Se sugiere que el periodo de administración sea un año y que el cargo sea asignado en forma consecutiva o rotativa a cada uno de los propietarios de los condominios, que sean capaces de desempeñar el puesto, quedando abierta la posibilidad de reelección de algún administrador que haya desempeñado su cargo con gran eficiencia, siempre y cuando el resto de los condóminos y él mismo estén de acuerdo.

REGLAMENTO DE INGENIERIA SANITARIA RELATIVO A EDIFICIOS

Este ordenamiento se publicó en el Diario Oficial el día 20 de mayo de 1964.

Consta de 11 capítulos en los que se indican un total de 135 artículos que incluyen 2 transitorios

Este ordenamiento es similar al Reglamento de Construcciones, con la diferencia que se refiere exclusivamente a edificios, considerando edificios aquellas construcciones destinadas a habitaciones, establecimientos comerciales, fábricas, escuelas, lugares de reunión, bodegas y locales. Las autoriza-

ciones que se reglamentan en este ordenamiento son desde el punto de vista sanitario exclusivamente.

Por lo anterior, el nuevo Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su Artículo 54 dice que al extender la Licencia de Construcción el Departamento del Distrito Federal incluirá el permiso sanitario a que se refiere la Ley de Salud para el Distrito Federal, es decir, que lo tratado en el Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a edificios se incluye en el Título Quinto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Capítulo I

Disposiciones generales

En este capítulo se da una definición de lo que es un edificio y se indican los requisitos que deben cumplirse desde el punto de vista sanitario para la construcción, reconstrucción, modificación total o parcial, de edificios públicos o particulares, según el giro o uso a que se destinen. Y en general todos aquellos detalles que deben considerarse para contribuir a las mejores condiciones sanitarias del edificio.

Se especifican todos los datos técnicos que deben indicarse en los planos de proyecto.

Se señalan las medidas de seguridad que deben observarse para realizar demoliciones, colocación de tapias, etc. a fin de evitar accidentes que pongan en peligro la vida de los trabajadores, de los transeúntes y de los vecinos de los predios colindantes y daños a las propiedades .

Se hace mención al hecho de que no se permitirá la existencia de animales en edificios y terrenos sin construir en zonas urbanas, con excepción de pequeñas especies domésticas que cuenten con alojamiento adecuado y no causen molestias al vecindario.

Se trata lo referente a las visitas de inspección que las autoridades sanitarias estimen convenientes a los edificios construidos, en construcción, reconstrucción o modificación a fin de vigilar la observancia de las disposiciones relativas del código sanitario de este reglamento.

Capítulo II

De los materiales de construcción, cimientos, muros, pisos y techos de los edificios

Cimientos. Además de garantizar la estabilidad del edificio, se construirán con materiales a prueba de roedores, quedarán debidamente impermeabilizados, a fin de evitar que la humedad del subsuelo se transmita a los muros.

Muros. Todos los muros exteriores expuestos a la intemperie, deberán tener un espesor mínimo de 15 centímetros. Cuando la construcción sea de madera o de materiales laminados, estos muros serán dobles, dejando entre ellos un espacio no menor de 5 centímetros. Las juntas interiores y exteriores, estarán debidamente arregladas para impedir el paso del aire y del agua, y protegidos a prueba de roedores.

Los muros de baños y cocinas, tendrán un revestimiento hasta una altura mínima de 1.50 metros, con materiales resistentes, impermeables y fácilmente aseables.

Techos. Se construirán de modo que impidan el paso del aire y del agua y en forma tal que eviten los cambios bruscos de temperatura en las habitaciones, y con las mismas restricciones que tienen los muros en construcciones de madera.

La pendiente mínima en la cubierta de las azoteas será de 1.5%, los techos planos o inclinados, llevarán medias canales y bajadas pluviales, cuando el agua de lluvia pudiera descargar a la vía pública, a predios contiguos o provocar humedades en los muros propios o colindantes.

Pisos. Las superficies libres de construcción, deberán ser pavimentadas, o tener jardín, o en ambas formas. Cuando la superficie sea pavimentada, tendrá una pendiente mínima de 1% hacia coladeras.

Los pisos de los cuartos de baño, cocinas, excusados y pasillos se construirán de materiales impermeables y a prueba de roedores.

Cuando en las construcciones se vaya a emplear un nuevo material o preparaciones distintas de las ya conocidas y aceptadas, su uso deberá someterse a la aprobación de la autoridad sanitaria.

Capítulo III

De la ventilación, iluminación y dimensiones de las construcciones

Los pisos de la planta baja de los edificios, deberán construirse 10 centímetros por lo menos, más altos que los patios, y estos a su vez, 10 centímetros más altos que el nivel de la

acera o banqueta de la vía pública, salvo casos especiales en que la topografía del terreno lo impida.

Las piezas destinadas a habitación, tendrán luz y ventilación directa al exterior por medio de puertas y ventanas convenientemente distribuidas a fin de que la iluminación y ventilación sean uniformes dentro de las habitaciones.

La superficie de iluminación y ventilación no será menor del 20% de la superficie del piso de la habitación. Las ventanas tendrán una sección movable que permita la renovación del aire. Esta superficie movable tendrá, cuando menos 1/3 de los claros de iluminación.

La iluminación y ventilación directa del exterior, se satisfarán: de la vía pública, de los patios del edificio o por diferencia de niveles dentro del área del propio edificio.

Para los locales que por circunstancias especiales se les deba suministrar ventilación artificial, ésta se proporcionará por medio de instalaciones mecánicas que garanticen la renovación eficiente del aire en el interior del local.

Para efectos del presente reglamento, se considerarán como viviendas mínimas, las que estén integradas por dos piezas, baño y patio de servicio.

Dimensiones mínimas para este tipo de viviendas:

Piezas habitación. 7.50 metros cuadrados de superficie

Anchura: 2.50 metros

Altura: 2.30 metros a 2.80 metros,
según clima

Cocina.

6.00 metros cuadrados de superficie

Anchura: 1.50 metros

Baño.	2.00 metros cuadrados de superficie Anchura mínima: 1.00 metro
Patio.	4.00 metros cuadrados de superficie Anchura: 2.00 metros mínimo

Dicha vivienda mínima deberá contar con las siguientes instalaciones sanitarias:

- | | |
|--------------|-------------|
| a) Excusados | d) Regadera |
| b) Lavabo | e) Lavadero |
| c) Fregadero | |

Para los casos en que se necesite tener en cuenta el número de habitantes por vivienda para la aplicación de algunas disposiciones de este reglamento, se considerará lo siguiente:

Para viviendas de 1 recámara o dormitorio, 3 habitantes

Para viviendas de 2 recámaras o dormitorios, 5 habitantes

Para viviendas de 3 recámaras o dormitorios, 7 habitantes

Para viviendas con más de 3 recámaras o dormitorios, 2 habitantes más por cada recámara o dormitorio adicional

Los patios que sirvan para dar iluminación y ventilación, tendrán las siguientes dimensiones mínimas en relación con la altura de los muros que los limiten:

Altura hasta	Dimensión mínima
4 Metros	2.50 Metros
8 Metros	3.25 Metros
12 Metros	4.00 Metros

En caso de alturas mayores, la dimensión mínima del patio debe ser el tercio de la altura del paramento total de los muros.

Patios para dar iluminación y ventilación a cocinas y baños:

Altura hasta	Dimensión mínima
4 Metros	2.00 Metros
8 Metros	2.25 Metros
12 Metros	2.50 Metros

En el caso de alturas mayores, la dimensión mínima del patio debe ser $1/5$ de la altura del paramento total de los muros.

Queda prohibido dar luz y ventilación a las habitaciones abriendo ventanas o estableciendo dispositivos con el mismo fin hacia predios colindantes.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1.20 metros en edificios de habitación multifamiliares y de 0.90 metros en las unifamiliares; la huella neta de los escalones no será menor de 25 centímetros y los peraltes no mayores de 18 centímetros.

Ningún punto de un edificio podrá estar a una altura mayor de 1.75 veces la distancia horizontal entre dicho punto y el lindero más cercano de las manzanas vecinas. Para predios

situados en esquina, se permitirá que sea la calle más ancha la que norme la altura del edificio.

Capítulo IV

De la provisión de agua

Los edificios, cualquiera que sea el uso a que estén destinados, estarán provistos de agua potable, en cantidad y presión suficientes para satisfacer las necesidades y servicios de los mismos.

La potabilidad del agua reunirá los requisitos especificados en el reglamento sobre obras de provisión de agua potable vigente.

La provisión de agua potable a los edificios se calculará como mínimo a razón de 150 litros por habitante y por día.

Queda estrictamente prohibida la servidumbre o servicio de agua de un edificio a otro. Cada una de las viviendas o departamentos de un edificio, debe tener por separado su instalación interior de agua potable, de baño, lavabo y excusado.

Se instalarán depósitos en las azoteas con capacidad de 100 litros por habitante; dichos depósitos podrán ser metálicos, de cemento, asbesto, plástico rígido, de concreto impermeabilizado u otros materiales aprobados por la autoridad sanitaria.

Para evitar deficiencias en la dotación de agua, se instalarán cisternas para almacenamiento con equipo de bombeo que garantice su elevación a la altura de los depósitos.

Las cisternas se construirán con materiales impermeables, y con registro para su acceso al interior. Los registros tendrán

cierre hermético con reborde exterior de 10 centímetros para evitar toda contaminación.

No se encontrará albañal o conducto de aguas negras a una distancia menor de 3 metros.

Los depósitos que trabajen por gravedad, se colocarán a una altura de 2 metros por lo menos, arriba de los muebles sanitarios del nivel más alto.

Capítulo V

De los excusados, mingitorios, fregaderos, vertederos e instalaciones sanitarias en general

En los edificios, cada departamento o vivienda deberá tener un local destinado a baño y excusado, esta pieza tendrá cuando menos las instalaciones sanitarias siguientes: regadera, lavabo y excusado. En los edificios construidos con anterioridad a la vigencia del presente reglamento, se permitirá por excepción a las llamadas casas de vecindad, que un baño de regadera sirva para varias viviendas en la proporción de uno por cada 15 habitantes, así como un excusado por cada 15 habitantes y un mingitorio por cada 20.

Los locales destinados a baños o excusados deberán tener piso impermeable y sus muros revestidos con materiales impermeables hasta 1.50 metros de altura, salvo el perímetro de las regaderas en que la altura mínima será de 1.80 metros.

En los casos en que un gabinete para servicios sanitarios tenga ventilación artificial, el sistema que se establezca para dicha ventilación deberá contar con un dispositivo independiente para abrirse o cerrarse a voluntad.

Considero de gran importancia hacer mención al ordenamiento publicado en el Diario Oficial el día 25 de enero de 1990:

**REGLAMENTO DEL SERVICIO DE AGUA Y DRENAJE
PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN EL QUE SE
INCLUYEN LOS SIGUIENTES TITULOS:**

Título Primero. Disposiciones generales.

Título Segundo. Del servicio público de agua potable. En el Capítulo III, Artículo 25 se establece que todas las instalaciones hidráulico-sanitarias de casas habitación, giros mercantiles e industrias deberán tener llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua. Asimismo, que los retretes (inodoros) tendrán una descarga máxima de 6 litros en cada servicio, las regaderas como máximo 10 litros por minuto; los mingitorios de 2 a 4 litros por segundo. Los lavabos y fregaderos deberán tener llaves con economizadores para que su descarga no sea mayor de 10 litros por minuto.

Título Tercero. De la protección y aprovechamiento de las aguas de los manantiales y las pluviales.

Título Cuarto. Del servicio público de tratamiento de aguas.

Título Quinto. De la verificación del consumo de agua.

Título Sexto. Del sistema de drenaje y alcantarillado.

Título Séptimo. De la participación ciudadana.

Título Octavo. De la inspección, sanciones y recursos.

Capítulo VI

De las instalaciones de albañales, conductores de desagüe y plantas de tratamiento de aguas negras

Se entiende por albañales, los conductos cerrados que con diámetro y pendientes necesarios se construyan en los edificios para dar salida a toda clase de aguas servidas.

Los tubos que se empleen para albañales serán de 15 centímetros de diámetro interior, cuando menos, deberán satisfacer las normas de calidad establecidas por la Secretaría de Industria y Comercio.

Los albañales se construirán bajo los pisos de los patios o pasillos de los edificios, y por lo menos a 1 metro de distancia de los muros.

Los albañales se construirán con una pendiente no menor de 1.5% y para facilitar su limpieza, éstos estarán dotados de registros que se colocarán a una distancia no mayor de 10 metros. Los registros llevarán una cubierta que a la vez que se pueda remover con facilidad, cierren ajustadamente. En el lugar inmediato y anterior al cruzamiento de albañal con el límite del predio y la vía pública, habrá un registro.

En cada cambio de dirección y en cada conexión de los ramales con el albañal principal, se construirá un registro.

Los propietarios de edificios situados en calles donde exista alcantarillado, tendrán la obligación de solicitar a la autoridad municipal, la conexión del albañal de los mismos edificios, con la red de alcantarillado.

Sólo podrá autorizarse la instalación de fosas sépticas o plantas de tratamiento de aguas negras para edificios ubicados

en lugares que se encuentren fuera del perímetro de las redes de saneamiento y en tanto no existan servicios de atarjeas.

Capítulo VII

De las cocinas, estufas, chimeneas, dispositivos para calefacción y otros

Todo edificio destinado a habitación, tendrá una cocina para la preparación de alimentos, independiente de los espacios destinados a habitación. Las cocinas tendrán luz y ventilación directas por medio de ventanas a espacios libres, cuya superficie será de $1/6$ del área del piso, y en ningún caso, menor de 1 metro cuadrado.

Las estufas, caloríferos, hornos y todo aparato que produzca humo o gas proveniente de la combustión, contarán con dispositivos especiales para su eliminación y estarán contruidos o colocados de manera que eviten el peligro de incendio o de intoxicación.

Las chimeneas para calefacción en el interior de las habitaciones, deberán ser de materiales incombustibles y estarán provistas de un tiro para la salida de gases y humos de combustión.

Para la instalación de toda clase de equipos permanentes de calefacción, ya sea en edificios destinados a habitación o para cualquier otro uso, se requiere la aprobación del proyecto respectivo por las autoridades sanitarias correspondientes.

Capítulo VIII

Provisión de gas en los edificios

En los edificios unifamiliares, los recipientes de gas se colocarán a la intemperie, en lugares ventilados, en patios, jardines o azoteas donde no queden expuestos a deterioros accidentales por personas, vehículos u otros medios. En los multifamiliares, dichos recipientes estarán protegidos por medio de una jaula resistente que evite el acceso de niños y personas ajenas al manejo, mantenimiento y conservación del equipo.

Las tuberías de conducción de gas se podrán instalar ocultas en el subsuelo de los patios o jardines, o bien, visibles, convenientemente adosadas a los muros, en cuyo caso estarán localizadas 1.80 metros como mínimo sobre el piso.

Los calentadores de gas para agua, podrán colocarse en patios o azoteas y cuando se instalen en cocinas, deberán colocarse adosados a algunos de los muros que limiten con el exterior y provistos de un sistema que permita una ventilación constante. En caso de calefacción por gas, las instalaciones correspondientes serán de tipo fijo, y los gases, originados por la combustión, tendrán salida por medio de tiros o chimeneas.

Capítulo IX

De los garages

Todos los edificios, con excepción de los de viviendas mínimas, deberán proporcionar garage para guardar vehículos de combustión interna, que reunirá las condiciones siguientes:

- a) Estará preferentemente ubicado en el mismo edificio.

b) Podrá estar en otro predio siempre que éste se encuentre dentro de una distancia no mayor de 150 metros y sea de uso exclusivo del edificio de que se trate. En este caso, su destino o servidumbre se comprobará mediante la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

c) Tendrá capacidad para alojar los vehículos del 50% como mínimo del número total de unidades rentables.

d) El piso será de material impermeable a prueba de roedores, tendrá pendiente limitada entre 1 y 3% hacia coladeras de obturación hidráulica fija, provista de tapa, también a prueba de roedores.

e) Los muros que lo limiten serán de material incombustible impermeable y a prueba de roedores.

f) En locales cerrados, la cubierta será de material incombustible, la iluminación podrá ser natural o artificial, y la ventilación será proporcionada por medio de claros cuya superficie total sea igual a la quinta parte, como mínimo, de la superficie del piso.

g) Tendrá hidrantes, en cantidad suficiente para las necesidades del local.

h) Contará con extinguidores de acción química y depósitos con arena, convenientemente colocados en prevención de incendios o explosiones.

Los edificios construidos con anterioridad a la vigencia de este reglamento, que carezcan de garage, en caso de ampliación deberán proporcionarlo en los términos del presente ordenamiento.

Capítulo X

De las obligaciones de los propietarios e inquilinos

En los edificios destinados a departamentos, los propietarios tienen la obligación de mantener aseados los patios generales, los de servicio, excusados, mingitorios, baños y depósitos de agua que sean de uso común para los inquilinos, así como todas aquellas partes del edificio que no pertenezcan a las habitaciones o departamentos.

Los inquilinos tienen la obligación de mantener en buen estado de aseo, las habitaciones que ocupen, haciendo el uso apropiado de los servicios sanitarios y evitando aglomeraciones de personas o animales que puedan perjudicar la higiene de los habitantes de los edificios.

Cuando las dependencias de un edificio se destinen a usos comerciales o industriales, las obras de acondicionamiento sanitario que se requieran, quedan a cargo de los inquilinos, así como su mantenimiento y conservación.

Capítulo XI

Sanciones

La calificación, imposición y notificación de las sanciones por violaciones al presente reglamento, se harán de acuerdo con lo que fije el Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos y en la misma forma, el procedimiento por inconformidad con la sanción impuesta, será el que establezca el propio código.

REGLAMENTO DE INSTALACIONES ELECTRICAS

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la ciudad de México, Distrito Federal, el día 4 de junio de 1981.

Considerando:

Que la avanzada evolución tecnológica en la industria eléctrica del país hace necesario actualizar las disposiciones legales existentes en materia de instalaciones eléctricas y toda vez que en el actual Reglamento de Obras e Instalaciones Eléctricas de 21 de febrero de 1950, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de marzo del mismo año, contiene algunos lineamientos y normas técnicas que por el acelerado desarrollo de esta industria resultan obsoletos, es indispensable la expedición de un nuevo ordenamiento regulador que vaya acorde con la realidad y el avance dinámico en la materia.

Que siendo imperiosa la necesidad de precisar los requisitos generales referentes a las instalaciones eléctricas para salvaguardar la seguridad de los usuarios y sus pertenencias, así como establecer bases que fijen la formulación y expedición de las normas técnicas que regulen dichas instalaciones; normas que, por otra parte, deben estar sujetas a una revisión continua, a fin de mantenerse actualizadas y acordes con los logros alcanzados por la técnica moderna en esta área, se ha tenido a bien expedir el siguiente

REGLAMENTO DE INSTALACIONES ELECTRICAS

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1o. El presente reglamento y sus normas técnicas, serán de observancia general en toda la República y tendrán por objeto establecer los requisitos que deben satisfacer las instalaciones destinadas al suministro y uso de la energía eléctrica, a fin de que ofrezcan condiciones adecuadas de servicio y seguridad para las personas y su patrimonio.

Artículo 2o. La aplicación del presente reglamento, la formulación, expedición y actualización de sus normas técnicas, así como la vigilancia de la correcta observancia de las normas oficiales mexicanas, corresponderá a la Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial, a través de Direcciones Generales de Normas y de Energía, en el ámbito de sus respectivas competencias.

En casos especiales, la mencionada dependencia puede eximir de alguno o algunos requisitos fijados en las disposiciones anteriormente mencionadas, siempre que se sustituyan por otros que garanticen las mismas condiciones para las cuales fueron fijadas.

Artículo 3o. Cuando en el presente reglamento se empleen los términos "Secretaría", "Ley" y "Normas Técnicas", debe interpretarse que se refieren respectivamente a la Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial, a la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y a las Normas Técnicas para Instalaciones Eléctricas.

Artículo 4o. Competerá a la "Secretaría" sancionar administrativamente a los usuarios que violen los requisitos fijados por el presente ordenamiento y sus "Normas Técnicas", tomando en cuenta la gravedad del caso y en los términos previstos por la "Ley" y su reglamento.

Las resoluciones que al respecto se emitan podrán ser recurridas ante la propia "Secretaría" de conformidad con lo dispuesto en los mismos ordenamientos.

Artículo 5o. Son materia de este reglamento y de sus "Normas Técnicas":

a) Las instalaciones que se emplean para la utilización de la energía eléctrica, en cualquiera de las tensiones usuales de operación, incluyendo el equipo conectado a las mismas por los usuarios.

b) Las subestaciones y las plantas generadoras de emergencia propiedad de los usuarios.

c) Las líneas eléctricas y su equipo; dentro del término "Líneas Eléctricas" quedan comprendidas las áreas y las subterráneas conductoras de energía eléctrica, ya sea que forme parte de sistemas de servicio público o bien correspondan a otro tipo de instalaciones.

d) Cualesquiera otras instalaciones que tengan por finalidad el suministro de energía eléctrica.

Artículo 6o. Las instalaciones eléctricas serán conservadas según el caso, bien por la entidad encargada del suministro, o bien por los usuarios cuando sean de su propiedad, en forma tal que se satisfagan en todo tiempo, los requisitos fijados por este reglamento y sus "Normas Técnicas". Cuando esto no se cumpla y las instalaciones entrañen un peligro a la segu-

ridad de las personas o a sus bienes, la "Secretaría" aplicará las medidas que procedan, de acuerdo con la "Ley" y su reglamento.

Artículo 7o. El equipo y los materiales empleados en las instalaciones para el uso de energía eléctrica, deben ser adecuados para cumplir con tal fin, debiendo satisfacer:

a) Los lineamientos contenidos en este reglamento y sus "Normas Técnicas", así como los de las normas oficiales mexicanas que correspondan.

b) La previa aprobación de la "Secretaría", para su venta y uso, tal como se encuentra establecido en la "Ley" y su reglamento.

Artículo 8o. Las instalaciones para el uso de energía eléctrica deben hacerse de tal manera que el funcionamiento del equipo de un usuario no produzca daños, molestias o perjuicios a terceros. Cuando estos casos se presenten, el usuario del servicio que los origina debe aplicar las medidas pertinentes a fin de corregir la situación, de acuerdo con las disposiciones de la "Ley" y su reglamento.

Capítulo II

Normas Técnicas para Instalaciones Eléctricas

Artículo 9o. La formulación, expedición, revisión y actualización de las "Normas Técnicas" estarán a cargo de la "Secretaría", la que se apoyará en las opiniones que para tal efecto emita el Comité Consultivo de Normas Técnicas para Instalaciones Eléctricas.

El Comité Consultivo de Normas Técnicas para Instalacio-

nes Eléctricas se compondrá de un representante de cada una de las Direcciones Generales de Normas y de Energía de la propia "Secretaría", otro de la Comisión Federal de Electricidad, otro de Petróleos Mexicanos y otro de la Cámara de la Industria de Transformación. El Comité estará presidido por el Director General de Normas de la "Secretaría" y podrá invitar a sus sesiones, cuando lo estime conveniente, a representantes de otros organismos del sector público y de organizaciones del sector privado que puedan tener ingerencia en la materia.

Artículo 10o. La "Secretaría" dará a conocer, por conducto del Diario Oficial de la Federación, la expedición de las "Normas Técnicas" así como de las adiciones, supresiones o modificaciones que resulten de sus revisiones periódicas para su actualización y vigencia.

Artículo 11o. Los aspectos de las instalaciones que no estén previstos en las "Normas Técnicas", serán resueltos por la "Secretaría" escuchando las opiniones del Comité Consultivo de Normas Técnicas para Instalaciones Eléctricas.

Las obras e instalaciones que vayan a pasar a ser propiedad de la Comisión Federal de Electricidad, se ajustarán además de lo que sea aplicable de este reglamento y sus "Normas Técnicas", a los requisitos técnicos aprobados por la "Secretaría" para dicho organismo.

TRANSITORIOS

Primero. El presente reglamento entrará en vigor 30 días después de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, fecha en la que entrarán en vigor también las "Normas

Técnicas" que en cumplimiento del Artículo 10o. de este ordenamiento expida la "Secretaría", con la debida oportunidad.

Segundo. Al entrar en vigor el presente reglamento, quedará abrogado el Reglamento de Obras e Instalaciones Eléctricas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de marzo de 1950.

Tercero. Este reglamento y sus normas técnicas se aplicarán a las instalaciones nuevas, a la ampliación o modificación de las existentes y a aquéllas instalaciones existentes que por su estado o característica impliquen algún riesgo para las personas o sus bienes, las cuales deberán corregirse en los plazos que fije la Secretaría, de acuerdo con las disposiciones aplicables.

El Reglamento de Instalaciones Eléctricas y sus Normas Técnicas, se expiden con el objeto de establecer aquéllos requisitos técnicos y de seguridad de las instalaciones eléctricas, que requieren mantenerse permanentemente actualizados y, por lo tanto, deben estar sujetos a revisión continua.

REGLAMENTO DEL SEGURO SOCIAL OBLIGATORIO PARA LOS TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCION POR OBRA O TIEMPO DETERMINADO

El presente reglamento entró en vigor
el día 4 de enero de 1986.

Generalidades

Artículo 1o. Las disposiciones de este reglamento norman las obligaciones y derechos que, conforme a la Ley del Seguro Social, tienen las personas físicas o morales que se dediquen

en forma permanente o esporádica a la actividad de la construcción y que contraten trabajadores por obra o tiempo determinados, así como de los trabajadores contratados en la forma antes mencionada que presten sus servicios en tal actividad.

Para los efectos del presente reglamento, se tendrá por patrón, a las personas físicas o morales que encuadren dentro de los supuestos previstos en el Artículo 5o. del propio reglamento. A la Ley del Seguro Social se le denominará la "Ley" y al Instituto Mexicano del Seguro Social el "Instituto".

Asimismo, se entenderá por "Obra de Construcción", cualquier trabajo que tenga por objeto crear, construir, instalar, conservar, reparar, demoler o modificar inmuebles, así como la instalación o incorporación en ellos de bienes muebles necesarios para su realización o que se les integren y todos aquellos de naturaleza análoga a los supuestos anteriores.

Artículo 2o. El aseguramiento de los trabajadores contratados por obra o tiempo determinado para la ejecución de obras de construcción en general, comprende los seguros previstos en el Artículo 11 de la Ley.

Artículo 3o. Los trabajadores contratados por tiempo indeterminado se considerarán como permanentes, aun cuando realicen su trabajo en distintas obras de construcción con el mismo patrón y su aseguramiento se regulará por las disposiciones relativas de la ley y sus reglamentos aplicables.

Artículo 4o. Las disposiciones de este reglamento no son aplicables en los casos de construcción, ampliación o reparación de casas habitación, por aquellos trabajos que su propietario realice en forma personal, o bien, cuando se lleven a cabo por cooperación comunitaria sin retribución alguna, debiéndolo

se comprobar estos hechos a satisfacción del Instituto conforme a las reglas generales de prueba.

Artículo 5o. Son patrones obligados a cumplir con las disposiciones de la ley de este reglamento:

I. Los propietarios de las obras de construcción, que directamente o a través de intermediarios contraten a los trabajadores que intervengan en dichas obras, salvo lo dispuesto en el Artículo 4o. se presume que la contratación se realizó por los propietarios de las obras, a no ser que acrediten tener celebrado contrato para la ejecución de éstas ya sea a precio alzado o bajo el sistema de precios unitarios, con empresas establecidas que cuenten para ello con elementos propios y en cuyo contrato se consigue el nombre, denominación o razón social del contratista, así como su domicilio y registro ante el Instituto.

II. Las personas que en los términos mencionados en la fracción anterior, sean contratadas para llevar a cabo obras de construcción a precio alzado o bajo el sistema de precios unitarios, con trabajadores a su servicio.

III. Las personas establecidas que cuenten con elementos propios y que celebren contratos con las señaladas en la fracción inmediata anterior, para la ejecución de parte o partes de la obra contratada por éstas, en tal caso, las personas que celebraron el contrato principal tendrán la obligación de informar al Instituto, el nombre, denominación o razón social de la persona o personas con quienes subcontrataron, número de registro patronal y demás datos relacionados con las subcontrataciones.

En todo caso, los patrones tendrán la obligación de presentar al Instituto dentro de los cinco días hábiles siguientes a la

fecha de inicio de los trabajos, un aviso comunicando la obra o parte de ésta que se vaya a ejecutar.

Subsistirá la obligación del propietario de la obra de construcción o del contratista en su caso, respecto del pago de las cuotas obrero-patronales que se originen, en caso de que no proporcionen o resulten falsos los datos a que se refieren las Fracciones I y III del presente Artículo.

Artículo 6o. Los patrones que se dediquen permanente o esporádicamente a la actividad de la construcción y que contraten trabajadores para obra o tiempo determinado, deberán registrarse en el Instituto con tal carácter y se autoclasificarán, para los efectos del Seguro de Riesgos de Trabajo, en los términos del reglamento correspondiente.

Artículo 7o. Los patrones podrán cumplir con las obligaciones que les establecen la ley y este reglamento, tanto en lo que se refiere a la entrega al Instituto de información relativa a los trabajadores contratados para la ejecución de la obra de construcción, como para la expedición de las constancias y "comprobantes de afiliación-vigencia" que en los citados ordenamientos se preveen, a través de la utilización de medios magnéticos y equipos de cómputo, previa autorización que al efecto les proporcione el Instituto sobre la forma, términos y características técnicas que deban cubrir. El Instituto dará respuesta a las solicitudes que sobre éste particular presenten los patrones, en un plazo que no exceda de diez días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud.

En el supuesto de que se trata, el Instituto exceptuará a los patrones de la obligación de firmar individualmente los documentos producidos por los citados equipos.

CAPITULO IV

Tramitación y problemas usuales que se presentan en la práctica

Este capítulo intenta proporcionar un instructivo que sirva de guía al estudiante o profesionista del ramo de la construcción, para llevar a cabo los trámites oficiales de los diferentes permisos, licencias y demás autorizaciones que con mayor frecuencia se solicitan a las autoridades competentes de dicho ramo.

Este instructivo está fundamentado en los ordenamientos señalados en los capítulos anteriores; el sustento jurídico de dicho instructivo está sujeto a cambios continuos, por lo que es necesaria la actualización de los mismos periódicamente.

Teniendo en cuenta que recientemente se aprobó el Nuevo Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; que es uno de los ordenamientos que en materia de legislación rige la construcción en el Distrito Federal y que en él se contempla la simplificación administrativa; los siguientes instructivos se mantendrán vigentes en tanto no aparezcan modificaciones que afecten las disposiciones actuales de dicho reglamento.

LICENCIA DE CONSTRUCCION DE OBRA NUEVA

Licencia de construcción es el documento expedido por las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, por el cual se autoriza a los propietarios para construir, ampliar, modificar, cambiar de uso, cambiar el régimen de propiedad a condominio, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios.

La licencia de construcción de obra nueva, es el documento mediante el cual se autoriza a los interesados a llevar a cabo la construcción de inmuebles que alberguen los diferentes usos: habitación, servicios, industria, comercio e infraestructura.

Trámite

El interesado o la persona autorizada por el mismo, deberá acudir a la subdirección de licencias y uso del suelo (desarrollo urbano), de la subdelegación de Obras Públicas del edificio delegacional correspondiente. (El territorio del Distrito Federal está dividido en 16 delegaciones políticas.)

En la ventanilla única de dicha subdirección se consigue el formato oficial de solicitud de licencia única de construcción de obra nueva.

Por obra nueva se entiende la construcción que se efectuará en un predio baldío o con construcción antigua, misma que se demolerá, previa autorización.

Ampliación de obra

Por ampliación de obra se entiende la construcción que se

efectuará, en un predio donde existe construcción anterior autorizada.

En caso de que la construcción se ubique dentro del centro histórico de la ciudad de México o esté catalogada como monumento histórico y/o monumento artístico deberá obtener previo a la licencia única de construcción de obra nueva, el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en el primer caso y/o el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes en el segundo. Para el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia, deberá acudir a la oficina del departamento de licencias, sita en el exconvento de Churubusco, en las calles de General Anaya y 20 de Agosto, colonia Churubusco. Para el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, deberá acudir a la dirección de Arquitectura y Conservación del Palacio de Bellas Artes situado en avenida Juárez y Eje Central.

A continuación se enlistan los requisitos necesarios para el trámite de licencia de obra nueva y/o ampliación:

- Formato de solicitud firmada por el propietario y el director responsable de obra.
- Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial. (Original y dos copias).
- Última boleta predial y de agua (original y dos copias).
- Memoria de cálculo, firmada por el director responsable de obra (original y dos copias).
- Planos arquitectónicos (dos copias, firmados por el propietario y el director responsable de obra).

- Planos estructurales (dos copias, firmados por el propietario y el director responsable de obra).
- Planos de instalaciones eléctricas, sanitarias e hidráulicas. (Dos copias, firmadas por el propietario y el director responsable de obra).
- Memorias técnicas de las instalaciones (original y 2 copias).
- Registro vigente del director responsable de obra (2 copias).
- Licencia de uso de suelo (casos específicos).
- Vo.Bo. de monumentos coloniales en Zedec* (original y 2 copias).

NOTA: Para la licencia de ampliación, se requiere anexar planos autorizados de la construcción actual existente en el predio.

Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial

Con esta constancia el interesado tiene conocimiento de cuáles son los usos autorizados en la zona, conforme al programa parcial de desarrollo urbano delegacional.

Número oficial. Es aquel que el Departamento del Distrito Federal señala para cada predio con frente a la vía pública, para su identificación única y oficial, éste deberá colocarse en una parte visible de la entrada de cada predio.

* Zona especial de desarrollo controlado.

Alineamiento. Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, o bien con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados, es decir, es la constancia de restricción o no de un predio determinado por la ejecución de una obra de interés público.

Trámite

El interesado o la persona autorizada por el mismo, deberá acudir a la subdirección de licencias y uso del suelo de la subdelegación de Obras Públicas del edificio delegacional correspondiente.

En la ventanilla única de dicha subdirección se obtiene el formato oficial de solicitud de constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial, la que una vez llena deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- a) Copia de la boleta de pago del impuesto predial (último bimestre).
- b) Copia de la boleta de pago del servicio de agua (último bimestre).

Licencia única de construcción de registro de obra

Mediante esta licencia, se autoriza la regularización de aquellas obras ejecutadas sin la licencia correspondiente y que alberguen los usos de habitación, servicios, industria, comercio o infraestructura.

Trámite

El interesado o la persona autorizada por el mismo, deberá acudir a la subdirección de licencias y uso del suelo (desarrollo urbano), de la subdelegación de Obras Públicas del edificio delegacional correspondiente.

En la ventanilla única de dicha subdirección le será entregado el formato oficial de solicitud de licencia única de construcción, en el que señalará en el espacio correspondiente, que se trata de un registro de obra.

En caso de que el inmueble se ubique dentro del centro histórico de la ciudad de México o esté catalogado como monumento histórico y/o monumento artístico, deberá obtener previo a la licencia única de construcción el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia en el primer caso y/o el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes en el segundo caso.

A continuación se enlistan los requisitos necesarios para el trámite de licencia de registro de obra.

Requisitos para la obtención de regularización de construcción:

- Formato de solicitud, firmada por el propietario y el director responsable de obra.
- Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial (original y 2 copias).
- Última boleta predial y de agua (original y 2 copias).
- Memoria descriptiva del proyecto, firmada por el director responsable de obra (original y 2 copias).

- Registro del director responsable de obra (2 copias).
- Planos arquitectónicos firmados por el propietario y el director responsable de obra (2 juegos).
- Avalúo bancario (original y 2 copias).
- Carta de estabilidad del inmueble, firmada por el director responsable de obra (original y 2 copias).
- Licencia de uso del suelo (casos específicos).
- Visto bueno de monumentos coloniales en zona Zedec* original y 2 copias (casos específicos).

NOTA: Para registro de ampliación se requiere anexar licencia y planos aprobados de la construcción autorizada.

Licencia del uso del suelo

En esta licencia se autoriza el uso del suelo a efecto de llevar a cabo la instalación, ampliación, modificación, cambio de uso u obra nueva, de aquellos usos que en el programa parcial de desarrollo urbano delegacional se clasifican como condicionados y los señalados en el Artículo 53 Fracción I del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal vigente. El Departamento resolverá, a través del órgano o unidad administrativa que disponga su reglamento interior y en un plazo máximo de 21 días hábiles si otorga o no la licencia, en ella se señalarán las condiciones que, de acuerdo con el programa, se fijan en materia de vialidad, estacionamiento, áreas verdes, áreas de maniobras, densidad de población y las demás que se consideren necesarias.

* Zona especial de desarrollo controlado.

Los casos señalados en el Artículo 53 Fracción II del mismo Reglamento requerirán además dictamen aprobatorio. En estos casos, el Departamento resolverá si otorga o no la licencia correspondiente, previa opinión del órgano de representación ciudadana competente en un plazo de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la recepción de la solicitud.

Sitio de trámite

El interesado deberá acudir a la subdirección de licencias y uso del suelo de la subdelegación de Obras Públicas del edificio delegacional.

Solicitud

En la ventanilla única de dicha subdirección, se adquirirá el formato oficial de solicitud de licencia de uso del suelo, a la cual se deberán anexar los siguientes documentos:

- I. Formato de solicitud (original y 4 copias).
 - a) Llenarla con datos correctos.
 - b) Dibujar croquis completo.
- II. Memoria descriptiva (original y 3 copias), contendrá como mínimo:
 1. Nombre del propietario.
 2. Domicilio para recibir notificaciones.
 3. Nombre del solicitante.
 4. Domicilio particular.
 5. Ubicación del predio motivo de la solicitud.
 6. Tipo de obra.
 7. Horario de labores de carga y descarga.

8. Usos del predio motivo de la solicitud.
 9. Población fija (residentes o empleados).
 10. Población flotante (visitantes o proveedores).
 11. Descripción de la construcción existente y/o solicitada.
 - a) Número de niveles.
 - b) Uso por nivel.
 - c) Superficie por nivel.
 12. Resumen de áreas.
 - a) Superficie del predio.
 - b) Superficie construida o por construir (total y por niveles).
 - c) Superficie del estacionamiento.
 - d) Superficies libres y áreas verdes.
 13. Demanda de estacionamiento según el Artículo 80.
- III. Planos arquitectónicos del predio completo (original y 4 copias). Estos deberán cumplir con el reglamento de construcciones para el Distrito Federal vigente, firmados por el propietario.
- IV. Boleta predial (original y 2 copias).
- V. Constancia de uso del suelo (original y copia).
- VI. Requisitos adicionales para industria ligera (en memoria), contendrá como mínimo:
- a) Descripción del proceso del producto.
 - b) Superficie de las etapas del producto.
 - c) Tipo de materias primas.
 - d) Tipo de maquinaria y consumo energético por máquina.

- e) Personal por sexo.
- VII. En caso de unidades habitacionales de interés social.
 - a) Carta bancaria para préstamos.
 - b) Autorización para incremento de densidad.

Licencia de cambio de régimen de propiedad particular a condominio

Esta solicitud se tramita para la obtención de la licencia de cambio de régimen de propiedad particular a condominio, para inmuebles ya construidos, con uso habitacional, comercial, de oficinas y servicios mixtos.

Sitio de trámite

El interesado deberá acudir a la subdirección de licencias y uso del suelo de la subdelegación de Obras Públicas del edificio delegacional correspondiente.

Solicitud

En la ventanilla única de la subdirección de licencias y uso del suelo, le será entregado el formato oficial de solicitud de licencia única de construcción, en el que señalará en el espacio correspondiente, que se solicita para cambio de régimen a condominio.

La solicitud deberá ir acompañada con los siguientes documentos:

- Formato de solicitud firmada por el propietario y el director responsable de obra.

- Licencia de construcción y planos autorizados anteriores.
- Carta responsiva, firmada por el director responsable de obra (original y 2 copias).
- Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial vigente (original y 2 copias).
- Planos arquitectónicos e instalaciones, firmados por el propietario y el director responsable de obra (2 juegos de cada uno).
- Registro vigente del director responsable de obra (2 copias).
- Última boleta predial y de agua (original y 2 copias).
- Carta de consentimiento firmada por los inquilinos y propietario.

Licencia de construcción de reparación para inmuebles afectados por los sismos de septiembre de 1985

Esta solicitud se tramita para la obtención de la licencia de construcción de reparación, mediante la cual se autoriza a los propietarios de inmuebles dañados por los sismos de septiembre de 1985, para llevar a cabo las obras necesarias que garanticen la seguridad estructural de las edificaciones.

Sitio de trámite

Si el inmueble es de uno a cuatro niveles, el interesado deberá acudir a la subdirección de licencias y uso del suelo de la subdelegación de Obras Públicas de la delegación correspondiente.

Si el inmueble es de más de cuatro niveles, el interesado deberá acudir a la oficina de control de edificaciones, de la Secretaría General de Obras del Departamento del Distrito Federal ubicado en el Plaza de la Constitución.

Documentación necesaria

La presentación de la documentación que a continuación se enlista, se requiere indistintamente para la reparación de uno a cuatro niveles, o bien, mayores de cuatro niveles. La diferencia radica en el sitio de presentación de la documentación:

- a) Solicitud por escrito firmada por el propietario y el director responsable de obra.
- b) Acreditación de propiedad mediante escritura pública y/o poder notarial.
- c) Dictamen técnico, elaborado por un especialista en estructuras autorizado expresamente por la Secretaría General de Obras del Departamento del Distrito Federal.
- d) 4 juegos de memoria de cálculo firmados por el director responsable de obra y en su elaboración deberá seguir las recomendaciones y criterios estipulados en el dictamen técnico.
- e) 4 juegos de planos detallados de las obras a realizarse (en función al dictamen técnico) firmados por el director responsable de obra.
- f) 4 juegos del procedimiento constructivo y especificaciones para reparaciones o refuerzo (en función al dictamen técnico) firmados por el director responsable de

obra, anexando copia del registro ante el Departamento del Distrito Federal.

- g) Presentación de convenios de carácter civil o laboral que garanticen los derechos de ocupantes o trabajadores que laboren en el inmueble si el dictamen técnico establece que para llevar a cabo los trabajos de reparación o refuerzo se requiere el desalojo parcial o total del inmueble.

Licencia de demolición total o parcial

Esta solicitud se tramita para la obtención de la licencia única de construcción para demolición, mediante la cual se autoriza a los propietarios de edificaciones, llevar a cabo la demolición total o parcial de sus inmuebles.

Sitio de trámite

El interesado deberá acudir a la subdirección de licencias y uso del suelo de la subdelegación de Obras Públicas del edificio delegacional correspondiente.

Solicitud

En la ventanilla única de la subdirección de licencias y uso del suelo, se otorgará el formato oficial de solicitud de licencia única de construcción, en el que se señalará en el espacio correspondiente, que se solicita para la demolición total o parcial.

A la solicitud se deberán anexar los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva especificando el procedimiento

técnico a conseguir en la ejecución de los trabajos y las medidas de seguridad por las que se optará. Esta memoria deberá estar firmada por el director responsable de obra y el corresponsable en seguridad estructural, en su caso.

- b) Copia del registro vigente ante el Departamento del Distrito Federal, del director responsable de obra.
- c) Croquis o planos del área a demoler.
- d) Programa de demolición, en el que se indicará el orden y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción. En caso de prever el uso de explosivos, el programa señalará con toda precisión el o los días y la hora o las horas en que se realizarán las explosiones, que estarán sujetas a aprobación del Departamento del Distrito Federal.
- e) Para demoler inmuebles clasificados y catalogados por el Departamento del Distrito Federal como parte del patrimonio cultural del Distrito Federal, se requerirá autorización expresa del jefe del propio Departamento.
- f) En caso de que el inmueble por demoler se ubique dentro del centro histórico de la ciudad de México o esté catalogado como monumento histórico y/o monumento artístico, deberá obtenerse previo a la licencia única de construcción para demolición, el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia en el primer caso y/ el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura en el segundo.

Licencia de construcción para cambio de uso

Esta solicitud se tramitará para la obtención de la licencia única de construcción para cambio de uso, mediante la cual se autoriza a los propietarios o poseedores de edificaciones a llevar a cabo el cambio de uso que se le da a su inmueble por otro, tal como habitación, servicios, industria, comercio e infraestructura.

Sitio de trámite

El interesado deberá acudir a la subdirección de licencias y uso del suelo del edificio delegacional. En la ventanilla única de dicha subdirección le será entregado el formato oficial de solicitud de licencia única de construcción, en el que se señalará en el espacio correspondiente que se solicita para cambio de uso.

A la solicitud se deberán anexar los siguientes documentos:

- a) Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial vigentes.
- b) 3 copias heliográficas del proyecto arquitectónico que contendrán: las plantas, fachadas y cortes que conforman el proyecto. Estas copias y la solicitud oficial deberán ser firmadas por el propietario o poseedor, el director responsable de obra y el corresponsable en su caso.
- c) 3 copias heliográficas de los planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas, de aire acondicionado y especiales en caso de existir. Estas copias de-

berán ser firmadas por el director responsable de obra y corresponsable en instalaciones.

- d) Copia del registro vigente ante el Departamento del Distrito Federal, del director responsable de obra.
- e) Licencia y planos aprobados que justifiquen el uso anterior.
- f) Licencia de uso del suelo que será requerida únicamente en aquellos casos en que de acuerdo con el programa parcial de desarrollo urbano de la delegación, el uso propuesto sea condicionado, así como para los usos que se indican en el Artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente. Para tal efecto se deberá iniciar el trámite respectivo para la obtención de la licencia de uso del suelo consultando el instructivo elaborado exprefeso.
- g) En caso de que el inmueble se ubique dentro del centro histórico de la ciudad de México, o esté catalogado como monumento histórico y/o como monumento artístico, deberá obtener previo a la licencia única de construcción para cambio de uso, el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia en el primer caso y/o el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes en el segundo.

Licencia de anuncios

Licencia de anuncio. Es el documento por medio del cual se autoriza la instalación, uso, impresión, modificación, reparación o retiro de los anuncios a que se refiere el reglamento.

Permiso. Es la autorización específica que se otorga exclusivamente para la instalación y uso de anuncios transitorios.

El reglamento de anuncios para el Distrito Federal en vigor, en su Artículo 10 establece que para instalar cualquier tipo de anuncio, se requiere obtención previa de licencia que expida la Delegación correspondiente. De acuerdo con el mismo ordenamiento, se entiende por anuncio todo medio de información, comunicación o publicidad que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de productos y bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, cívicas, políticas, culturales, industriales o mercantiles.

Sitio de trámite

El interesado deberá acudir a la subdirección de licencias y uso del suelo de la subdelegación de Obras Públicas del edificio delegacional.

En la ventanilla única se le entregará el formato oficial de licencia de anuncio o permiso, según sea el caso.

A dicha solicitud deberá anexarse la siguiente documentación:

- a) Cuando la solicitud es por primera vez:
 - Fotografía, dibujo, croquis o descripción que muestre su forma, dimensiones, colores, texto y demás elementos que constituyan el mensaje publicitario.
 - Materiales de que estará construido.

- Si es propietario del inmueble donde se instalará el anuncio, deberá anexar copia de la boleta predial del último bimestre. Si es inquilino deberá presentar copia del contrato de arrendamiento para la instalación del anuncio o la autorización escrita que haya otorgado para ello el propietario.
- Firma del director responsable, en los siguientes casos:
 - a) Anuncios espectaculares (en azotea).
 - b) Adosados sobre estructuras metálicas autosoportantes.
 - c) Aquellos que sobrepasen los 2.00 m² de superficie.
- Cuando se trate de revalidación, únicamente tendrá que acompañar a su solicitud la licencia o permiso anterior y fotografía.
- Cuando se trate de anuncios que se ubicarán dentro del perímetro del centro histórico de la ciudad de México, deberá obtener previamente a su solicitud de licencia de anuncios o permiso, la autorización o visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para lo cual deberá acudir a las oficinas de dicho Instituto, sita en el Exconvento de Churubusco, en caso de que el inmueble donde se pretende colocar el anuncio, se encuentre catalogado como de valor artístico, ambiental o monumental por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, deberá obtener el visto bueno de dicho Instituto, en el Palacio de Bellas Artes.

Licencia de construcción de bardas

Esta solicitud se tramita para la obtención de la licencia de construcción de bardas, mediante la cual se autoriza a los propietarios de inmuebles a llevar a cabo la construcción de bardas. De acuerdo con la Ley sobre construcción de cercas en los predios no edificados, es de interés público la construcción de cercas o bardas en los inmuebles que no poseen una edificación. Dicha obligación recae sobre los propietarios o poseedores de los mismos.

Sitio de trámite

Se deberá acudir a la subdirección de licencias y uso del suelo de la subdelegación de Obras Públicas del edificio delegacional. En la ventanilla única de dicha subdirección se entregarán los formatos oficiales de solicitud de licencia única de construcción, en los que se señalará en el espacio correspondiente, que se solicita para construcción de barda.

A la solicitud se deberán anexar los siguientes documentos:

- Copia de la boleta de pago del impuesto predial del último bimestre.
- Memoria descriptiva, que deberá indicar las dimensiones que pretende tener la barda, procedimiento de construcción, materiales a emplear, ubicación, etc.
- Constancia de alineamiento y número oficial vigente.
- En caso de que la barda exceda de 2.50 m. de altura, será necesaria la firma de un director responsable de

obra, y anexar una copia de su registro vigente ante el Departamento del Distrito Federal.

Autorización para fusión de predios

Esta solicitud se tramita para la obtención de la autorización que otorga el Departamento del Distrito Federal, a los propietarios de inmuebles, con el objeto de llevar a cabo la fusión de dos o más predios y constituirlos en uno solo, siempre y cuando sean colindantes.

Sitio de trámite

El interesado deberá acudir a la subdirección de usos del suelo y lotificaciones, dependiente de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, ubicada en el edificio de la estación del Metro Cuauhtémoc.

Solicitud

Presentar un escrito dirigido a la subdirección de usos del suelo y lotificaciones, unidad departamental de lotificaciones privadas, dicho oficio deberá estar firmado por los acreditados en las escrituras respectivas, es decir, los propietarios y/o apoderados legales de los inmuebles que se pretende fusionar. (Original y tres copias.)

A la solicitud se deberán anexar los documentos siguientes:

- Original o copia certificada de la escritura de propiedad de los inmuebles que se pretende fusionar.

- Alineamiento vigente de cada predio.
- Copia de las boletas de pago del impuesto predial y del servicio de agua del último bimestre.
- Croquis de localización de los predios.
- Croquis del predio resultante de la fusión en tamaño carta (9 copias).

Autorización para la subdivisión de predios

Esta solicitud se tramita para la obtención de la autorización que otorga el Departamento del Distrito Federal a los propietarios de inmuebles, con objeto de llevar a cabo la subdivisión de un predio en dos o más, de acuerdo con lo que establece el Artículo 60 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se entiende por subdivisión o relotificación, la partición de un terreno, que no requiera del trazo de una o más vías públicas.

Sitio de trámite

El interesado deberá acudir a la subdirección de usos del suelo y lotificaciones, dependiente de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, ubicada en el edificio de la estación del Metro Cuauhtémoc.

Solicitud

Presentar un escrito dirigido a la subdirección de usos del suelo y lotificaciones, unidad departamental de lotificaciones

privadas. Dicho oficio deberá estar firmado por los acreditados en las escrituras respectivas, es decir, el o los propietarios y/o apoderado(s) legales del inmueble que se pretende subdividir (original y 3 copias).

A la solicitud deberá anexarse la documentación siguiente:

- Escrituras originales o copia certificada del inmueble que se pretende subdividir, inscritas en el Registro Público de la Propiedad.
- Alineamiento vigente del predio.
- Copia de las boletas de pago del impuesto predial y del servicio de agua del último bimestre.
- Croquis de localización del predio, que deberá contener los siguientes datos:
 - a) Nombre de todas las calles que limitan la manzana.
 - b) Distancia de las dos esquinas tomadas desde los linderos del predio, y medida del frente o frentes.
 - c) Medida de los linderos y orientación.
 - d) Superficie en metros cuadrados.
- 12 copias tamaño carta de croquis de la forma de subdivisión, en el que se indican las medidas y áreas de los predios resultantes de la subdivisión.

Visto bueno de operación y seguridad

En las obras que requieren licencia de uso del suelo o dictamen aprobatorio, así como las señaladas líneas adelante, deberán acompañar a la manifestación de terminación de obra el visto bueno de operación y seguridad, por lo cual se haga cons-

tar que las edificaciones e instalaciones correspondientes, reúnen las condiciones de seguridad para su operación.

El visto bueno deberá ser otorgado por un director responsable de obra y registrarse ante el Departamento. Previo pago de los derechos correspondientes que establezca la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. Dicho visto bueno deberá renovarse anualmente.

Requieren el visto bueno de operación y seguridad las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

- I. Escuelas públicas o privadas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza.
- II. Centros de reunión, tales como cines, teatros, salas de conciertos, salas de conferencias, auditorios, cabarets, restaurantes, salones de fiestas o similares, museos, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros, hoteles, tiendas de autoservicio o cualesquiera otro con usos semejantes.
- III. Instalaciones deportivas o recreativas, que sean objeto de explotación mercantil.
- IV. Ferias con aparatos mecánicos, cines, carpas, en estos casos la renovación se hará además, cada vez que cambie su ubicación.

Requisitos para obtener el visto bueno de operación y seguridad:

- Alta de Tesorería y/o Hacienda.
- Ultima boleta predial y/o contrato de arrendamiento (1 copia).

- Licencia de construcción y planos autorizados (1 copia).
- Constancia de zonificación. (Original y copia.)
- Vo. Bo. de seguridad y operación anterior.
- Croquis de localización.
- Solicitud firmada por el solicitantes y el director responsable de obra (original y cuatro copias).

Con fundamento en los Artículos 11 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, 36 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 57 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; **no se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:**

- Construcción en un predio baldío con una superficie hasta de 200 metros cuadrados con un máximo de 60 metros cuadrados de construcción para uso habitacional, con una altura máxima de 5.50 metros, con claros no mayores de 4 metros.
- Resanes, pintura, aplanados y revestimiento interiores.
- Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales.
- Resanes, pintura, aplanados y revestimientos exteriores.
- Reparación de albañales.
- Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales.
- Colocación de madrinan de techos, de bóveda catalana o lámina.

- Limpieza y aplanados, pintura y revestimiento en fachadas sin modificación de fachada.
- Divisiones interiores en pisos de despachos o comercios, cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural.
- Impermeabilización y reparación de azoteas sin afectar elementos estructurales.
- Demolición de un cuarto aislado de hasta 16 metros cuadrados, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción.
- Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas, o vigilancia del predio durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes.
- Construcción de la primera pieza de carácter provisional de 4 por 4 metros máximo y de sus servicios sanitarios correspondientes, respetando los lineamientos y las restricciones del predio.
- Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

Instructivo para solicitar el registro como director responsable de obra o de corresponsable en las especialidades de: seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico o de instalaciones.

CONSIDERACIONES GENERALES

Con base a lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en sus Artículos 42 y 46, donde se precisan los requisitos que se deberán satisfacer para obte-

ner el registro como director responsable de obra, o como corresponsable en alguna especialidad, según sea el caso, y al manual de funcionamiento del Comité Técnico, en su Artículo 15, se deberá presentar solicitud por escrito a la comisión de admisión de directores responsables de obra o corresponsables, en el formato aprobado por la misma.

PROCEDIMIENTO

1. Obtener el formato de la solicitud, que se otorga en forma gratuita en los siguientes lugares:

- Secretaría General de Obras del Departamento del Distrito Federal, Plaza de la Constitución No. 1, 2o. piso.
- Colegio de Ingenieros Civiles, A.C., camino a Santa Teresa No. 187, Villa Olímpica.
- Colegio de Ingenieros Mecánicos y Electricistas, A.C., Oklahoma No. 89, colonia Nápoles.

2. Llenar la solicitud conforme a las indicaciones de la misma.

3. Presentar la solicitud, junto con los anexos requeridos en ésta, en los siguientes lugares:

- Para registro como director responsable de obra, en la Secretaría General de Obras del Departamento del Distrito Federal.
- Para registro como corresponsable en seguridad estructural, en el Colegio de Ingenieros Civiles de México, A. C.

- Para registro como corresponsable en diseño urbano y arquitectónico, en el Colegio de Arquitectos de México, A. C.
- Para registro como corresponsable en instalaciones, en el Colegio de Ingenieros Mecánicos y Electricistas, A. C.

4. En caso de que la solicitud presentada no satisfaga los requisitos, se requerirá al solicitante para que en un plazo de 5 días hábiles subsane las omisiones o deficiencias, esto para no interrumpir el trámite.

Si la solicitud cumple con los requisitos, se le informará al solicitante la fecha y hora en que deberá presentarse ante el grupo de trabajo del comité respectivo para su evaluación por el mismo, conforme a lo dispuesto en la Fracción III del Artículo 50, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Si del resultado de esta evaluación se determinara que el aspirante no requiere evaluación adicional, se turnará al comité para que, en sesión del mismo, emita el dictamen respectivo.

Si se requiere continuar la evaluación, se notificará al solicitante la nueva fecha y hora en que deberá presentarse ante el grupo de trabajo del comité, finalmente, el resultado de la evaluación se turnará al comité para que, en sesión del mismo, emita el dictamen respectivo.

5. Si el dictamen del comité respectivo es favorable, la comisión autorizará el registro, previa verificación de antecedentes, procediendo a su inscripción en el padrón respectivo

y a elaborar la constancia de registro, notificándose al solicitante para que acuda a recoger dicha constancia en la subdirección de administración del uso del suelo y reserva territorial del Departamento del Distrito Federal, Avenida Chapultepec No. 104 , 2o. piso, colonia Roma (estación Cuauhtémoc del metro).

6. Si el dictamen del comité respectivo fuese desfavorable, se le notificará por escrito al solicitante dicho resultado, así como la fecha en que podrá ser nuevamente evaluado por el comité.

7. Tanto la información solicitada sobre la experiencia profesional como las referencias profesionales, deberán presentarse en fotocopias del formato con un máximo de cinco, en original y dos copias.

LA SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA EN LA CONSTRUCCION

El miércoles 8 de agosto de 1984 se publicó en el Diario Oficial un acuerdo que dispone las acciones concretas que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, deberán instrumentar para la simplificación administrativa con el fin de reducir, agilizar y dar transparencia a los procedimientos y trámites que se realizan entre ellas.

ACUERDO

Artículo segundo. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal establecen los procedimientos y

mecanismos adecuados, incluyendo la realización de foros de consulta a fin de que sus unidades administrativas capten, articulen y resuelvan las demandas de las personas físicas y morales vinculadas con sus respectivas funciones, para traducirlas en acciones concretas de simplificación administrativa. La Secretaría de la Contraloría General de la Federación podrá también recibir y canalizar las sugerencias, orientaciones y recomendaciones de los ciudadanos.

Artículo cuarto. Las dependencias y entidades deberán simplificar prioritariamente aquellos trámites y procedimientos que no requieran reformas a leyes o reglamentos, en tanto basten para ello disposiciones administrativas o resoluciones de los titulares respectivos.

En el proceso de la simplificación a que se refiere el párrafo anterior, deberán considerarse las siguientes acciones prácticas, que se señalan de manera anunciativa, sin perjuicio de incorporar otras que tomen en cuenta la naturaleza y particularidades de las respectivas dependencias o entidades:

- a) Establecer sistemas de coordinación entre las dependencias y, en su caso, entidades de la Administración Pública Federal para que, cuando se trate del desahogo de asuntos que por disposición de la ley deban tramitarse ante varias dependencias o entidades, se establezcan métodos que permitan uniformar, reducir y simplificar los trámites y los informes a que están obligados los interesados.

Cuando dichos trámites o informes deban satisfacerse en varias unidades administrativas de una misma

dependencia, ésta adoptará las medidas para reducir y simplificar los trámites, los informes, las instancias y, en los casos en que ello sea posible, establecer un solo canal para el desahogo de procedimientos.

- b) Revisar la práctica de exigir que se acredite previamente al desahogo de un trámite, estar al corriente de las obligaciones y requisitos con otra u otras dependencias, cuando sean éstas las obligadas a vigilar y llevar el registro de cumplimiento o incumplimiento de obligaciones de los ciudadanos, para eliminar requisitos no exigidos por la ley.
- c) Eliminar, en la secuela de los procedimientos administrativos, la solicitud de documentación y acreditación que ya fueron requeridas en pasos o instancias previas.
- d) Fijar, en los asuntos que lo permitan, plazos límites para su resolución, estableciéndose que se operará la resolución tácita en sentido favorable a los interesados, en los casos de que no se dé solución expresa al planteamiento de que se trate, dentro de dicho plazo.
- e) Eliminar autorizaciones redundantes, solicitudes excesivas de información de detalle en materia presupuestal y exigencia de trámites que entorpecen la actividad mediante la expedición de reglas claras y sencillas que resulten exigibles, permitan la corresponsabilidad en el gasto público, y eliminen excesivo papeleo.

Artículo segundo transitorio. A efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 3o., 4o. y 7o., las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal deberán

identificar y jerarquizar sus acciones de simplificación administrativa en un plazo no mayor de 60 días naturales, a fin de integrar los compromisos de corto plazo para la simplificación administrativa de cada una de las dependencias y de la administración Pública Federal en su conjunto.

El C. P. Ramón Aguirre Velázquez Jefe del Departamento del Distrito Federal y para dar cumplimiento de la política de simplificación administrativa dictada por el Ejecutivo Federal, expidió un acuerdo publicado en el Diario Oficial el 21 de abril de 1986.

ACUERDO

Primero. Las delegaciones del Departamento del Distrito Federal deberán instalar en sitios estratégicos, inmediatos a los accesos a la delegación, mamparas, paneles de información, murales u otros tipos de elementos que permitan exponer los planos que contienen los planes parciales delegacionales, así como las tablas que señalan los usos permitidos, condicionados y prohibidos del suelo, además del plano y la tabla de intensidad de uso, los requisitos y una breve descripción del trámite simplificado, con el objeto de orientar a los ciudadanos en su gestión.

Segundo. Los planos de uso e intensidad a nivel de manzanas deberán ser instalados por las delegaciones a una escala tal, que se aprecien con claridad los usos, destinos, reservas e intensidades de cada delegación, así como, las tablas correspondientes, las que se presentarán en un tamaño que faciliten su interpretación por los interesados, para lo cual elaborarán las pro-

pías delegaciones instructivos que orienten a los usuarios a consultar los planos y tablas mencionadas.

Tercero. Las delegaciones en coordinación con la dirección general de Difusión y Relaciones Públicas, definirá y seleccionará los instrumentos y medios de comunicación masiva que se utilizarán para informar a los ciudadanos sobre las medidas adoptadas en las propias delegaciones para orientar al público en la gestión de los requisitos y trámites simplificados de licencia única de construcción, constancia de alineamiento y número oficial, constancia de uso del suelo, licencia de uso del suelo y para la expedición de licencias de giros mercantiles y espectáculos públicos.

Cuarto. La Contraloría General del Departamento del Distrito Federal vigilará en la esfera de sus atribuciones el debido cumplimiento del presente acuerdo en las delegaciones del propio Departamento.

Haciendo un recuento de los tiempos de tramitación previos a la construcción se tenía un lapso exagerado en el que debido a los problemas inflacionarios se generaban deterioros en el presupuesto y en el mismo programa de obra.

En la actualidad y en base al Artículo 54 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente:

“Para la obtención de la licencia de construcción bastará efectuar el pago de los derechos correspondientes y la entrega del proyecto ejecutivo en la delegación donde se localiza la obra a realizar, excepto en los casos señalados en los que se requieran otras autorizaciones, licencias, dictámenes, vistos buenos, permisos o constancias”.

La responsabilidad de la presentación de la documentación será del propietario o poseedor o del director responsable de obra en su caso. El plazo máximo para extender la licencia de construcción será de un día hábil. Al extender la licencia de construcción, el Departamento del Distrito Federal incluirá el permiso sanitario a que se refiere la Ley de Salud para el Distrito Federal, en los casos y términos que ésta establece.

Tomado en cuenta lo anterior y sabiendo que el reglamento de construcciones establece el tiempo máximo para la obtención de una respuesta por parte de las autoridades hacia los interesados como se indica en la siguiente tabla; se puede observar que se reduce considerablemente el tiempo para la obtención de la licencia de construcción.

<i>Documento</i>	<i>Plazo máximo</i>
Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial (se tramitan simultáneamente)	10 Días hábiles
Licencia de construcción de obra nueva	1 Día hábil
Licencia de construcción de registro de obra	1 Día hábil
Licencia de demolición total o parcial	1 Día hábil
Licencia de cambio de régimen a condominio	1 Día hábil
Licencia de construcción para cambio de uso	1 Día hábil
Licencia de anuncios	15 Días hábiles
Licencia de construcción de bardas	1 Día hábil
Autorización de fusión de predios	8 Días hábiles
Autorización para subdivisión de predios	8 Días hábiles
Licencia de uso del suelo	21 Días hábiles
Licencia de uso del suelo con dictamen aprobatorio	30 Días hábiles
Visto Bueno del I.N.A.H.	5 Días hábiles
Visto Bueno del I.N.B.A.	5 Días hábiles

Uno de los problemas más frecuentes en esta etapa de la tramitación es el referente a las inspecciones físicas y técnicas, ya que los responsables de éstas son personas como cualquier otra, racionales, que podrían actuar acorde con sus propios intereses, según las oportunidades o incentivos que les brinde su específica función pública, dichos intereses no necesariamente coinciden con las exigencias del bien común.

Es de desearse que tanto inspectores físicos, revisores técnicos, jefes de área, subdirectores, etcétera, sean profesionistas o técnicos del ramo de la construcción, sin que esto vaya en contra de las personas cuya preparación ha sido en base a la práctica diaria de esta labor.

Otro problema que se le presenta al ingeniero civil en materia de tramitación es el de las distintas normatividades por las que se rigen todas las delegaciones políticas del Distrito Federal, ya que para un problema específico no siempre se tiene la misma solución.

Cada uno de los trámites mencionados en el presente capítulo, está sujeto a dos pasos fundamentales para su aprobación:

1. Revisión física o inspección.
2. Revisión de acuerdo a los reglamentos y normas vigentes en el Distrito Federal.

La revisión física o inspección se efectúa después de que el interesado ha ingresado la documentación solicitada por la delegación correspondiente. Esta revisión física es realizada por un supervisor de dicha dependencia para verificar que lo manifestado en los planos y solicitudes, corresponde al estado físico del inmueble.

La revisión de acuerdo a los reglamentos y normas vigentes en el Distrito Federal se efectúa en oficina y en base al informe de inspección física, si dicho informe es negativo en algunos de sus puntos, el trámite se suspende y se indica al interesado la falla o las fallas reglamentarias para su corrección y posterior ingreso para nueva inspección.

Si el informe de inspección física es positivo, se procede a hacer la revisión técnica de acuerdo a los reglamentos y normas técnicas.

Si del resultado de esta revisión técnica se observa que no cumple en alguno o algunos puntos, se indica al interesado la falla o las fallas reglamentarias para su corrección y posterior ingreso para nueva revisión.

Cabe hacer notar, que si en una primera revisión técnica se omitió señalar alguna falla reglamentaria, ésta no podrá ser señalada en una segunda revisión.

Si la revisión técnica indica que la documentación cumple con las disposiciones legales vigentes para el Distrito Federal, se procede a elaborar la licencia, permiso o autorización correspondiente, junto con los recibos de pago de derechos que deben cubrirse en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, previo a la entrega de la documentación autorizada.

CAPITULO V

Conclusiones

Entre los problemas más relevantes para la industria de la construcción, está la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones, que complican y encarecen la administración de las empresas constructoras, además de retrasar la formalización de los contratos.

Por lo anterior, el conocimiento y aplicación de la legislación que de continuidad y fluidez a los procesos administrativos es vital para disminuir las pérdidas de tiempo en la tramitación de las licencias, permisos y autorizaciones para construir, ampliar, modificar, cambiar el uso o régimen de propiedad, reparar o demoler una edificación o instalación.

Es indispensable que los profesionistas del ramo de la construcción tengan conocimiento de sus derechos y obligaciones y particularmente de la enorme responsabilidad de cometer delitos por negligencia o imprudencia punible, que acarrea sanciones de incalculable valor desde económico hasta moral.

A manera de ejemplo se transcriben algunos artículos del Título Décimo del Código Civil:

- Art. 2617.** Todo riesgo de la obra correrá a cargo del empresario hasta el acto de la entrega, a no ser que hubiera morosidad de parte del dueño de la obra en recibirla, o convenio expreso en contrario.
- Art. 2624.** Recibida y aprobada la obra por el que la encargó, el empresario es responsable de los defectos que después aparezcan y que procedan de vicios en su construcción y hechura, mala calidad de los materiales empleados o vicios del suelo en que se fabricó; a no ser que por disposición expresa del dueño se hayan empleado materiales defectuosos. Después que el empresario le haya dado a conocer sus defectos o que se haya edificado en terreno inapropiado elegido por el dueño, a pesar de las observaciones del empresario.
- Art. 2642.** El empresario es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la obra.
- Art. 2645.** Los empresarios constructores son responsables, por la inobservancia de las disposiciones municipales o de policía y por todo daño que causen a los vecinos.

Se concluye afirmando que la construcción es una actividad compleja en la que colaboran un gran número de participantes y entidades diversas, por lo que es necesario enmarcar los derechos y obligaciones de cada uno de una manera técnico-legal, determinando además el deslinde de responsabilidades de sus participantes.