



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE INGENIERIA

*"NORMAS Y REQUISITOS OFICIALES PARA
LA CONSTRUCCION DE CBRA URBANA
EN EL DISTRITO FEDERAL"*

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
INGENIERO CIVIL
P R E S E N T A N :
JAIME GUADARRAMA MEDINA
ANGEL MONTES DE OCA AGUIRRE



MEXICO, D. F.

1963

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.

INDICE

AGRADECIMIENTOS	4
INTRODUCCION	6
RESEÑA HISTORICA DEL DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE MEXICO	
I.I Antecedentes históricos de la urbanización en la Ciudad de México	10
Desarrollo urbano en el siglo XX	14
Desarrollo urbano actual	18
NORMATIVIDAD VIGENTE	23
Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal	25
Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	26
Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal	28
Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal	30

TRAMITE PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION

Antecedentes	40
Licencias y autorizaciones	43
Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial	44
Licencia de uso del suelo y Licencia de uso del suelo con dictamen aprobatorio	47
Constancia de zonificación	51
Licencia de construcción y Licencia de Construcción específica	53-73
Obra nueva, Registro de obra ejecutada sin licencia previa, Ampliación y/o Modificación, Cambio de uso del suelo, Reparación de construcción de obra, Demolición, Cambio de régimen de condominio, Prórroga y Ocupación, Uso y aprovechamiento de la vía pública.	

SANCIONES

Visitas de inspección	74
Clausuras y suspensiones	76
Multas	78

FINIQUITO DE OBRA

Documentación necesaria	83
Garantías y responsabilidades	87

PROPUESTO PARA LA SIMPLIFICACION DE TRAMITE

Agilización de trámites e iniciativa de medios de información al público usuario	90
---	-----------

APOYO Y ASESORAMIENTO DE LA CONTRALORIA INTERNA EN LA TRAMITACION

98

CONCLUSIONES	104
---------------------	------------

BIBLIOGRAFIA	108-109
---------------------	----------------

INTRODUCCION

El presente trabajo de tesis tiene como aspecto principal mencionar las Normas y requisitos oficiales para la construcción de obra urbana en el Distrito Federal.

Con esto se da un enfoque de los trámites que son necesarios de realizar en la construcción de alguna obra en sus distintas modalidades, pero también se presentan aspectos importantes para conocer la naturaleza del por qué la importancia de estos requisitos en la construcción de obras.

Como todos sabemos, el hombre para poderse desarrollar en forma adecuada, como integrante de una sociedad necesita de espacios óptimos los cuales pueden ser su hogar, su oficina, su trabajo o lugares para su esparcimiento; por lo tanto, estos locales y espacios deben de responder a las leyes y reglamentos que han sido elaborados para dicho fin.

Pero como hemos mencionado, nosotros vivimos en una sociedad y también en una ciudad con el mayor número de habitantes a nivel mundial, concentrados en una sola ciudad, por lo cual la responsabilidad de fincar sobre bases firmes y criterios razonables la construcción de obras, es hoy día para nosotros, los profesionistas involucrados en este tema, un asunto de gran interés.

En este trabajo se han elaborado distintos capítulos los cuales están encaminados a formarnos una imagen más clara del por qué la importancia de la realización de los trámites y requisitos oficiales para la construcción urbana.

El grado de densidad de edificaciones ubicadas en el Distrito Federal es sin duda alguna, la mayor de todo nuestro país, pero esta concentración se llevó a cabo durante un proceso de cambios, los cuales corresponden a períodos, los cuales son necesarios de conocer para podernos dar cuenta de la perspectiva de crecimiento urbano más convenientes para el Distrito Federal, conservando las edificaciones que forman parte de nuestra cultura y origen.

Los distintos reglamentos y leyes que rigen la construcción de obras dentro del Distrito Federal, son las bases en las cuales se apoya la tramitación de licencias, permisos y usos del suelo de los cuales se menciona solamente en forma concisa, cuales son las características de los mismos, para que de esta forma nos demos cuenta del por qué la necesidad de realizar dichos trámites y como todo esto se integra en un marco legal establecido por las leyes que rigen a nuestro país.

Para la obtención de alguna licencia de Construcción o permiso requerido en el Distrito Federal, dependiendo del tipo de esta licencia y de la magnitud del proyecto a realizar, se debe de seguir una secuencia de pasos para lograr la obtención del permiso que requiera, en el capítulo correspondiente señalamos los tipos de permisos, Licencias y constancias, que son requeridos por las delegaciones políticas del Distrito Federal para la ejecución de algún tipo de obra de construcción a realizar. Para esto presentamos información obtenida del

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de Zonificación, Ley Orgánica del D.D.F., etc.

También se atienden las nuevas disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal tomadas a partir del 2 de agosto de 1993. Con esto damos una información de las Licencias y permisos más comunes que se pueden presentar en el desarrollo de alguna edificación que se realizó en el Distrito Federal, también se muestran algunos formatos de Licencias y permisos oficiales, para interés del lector que así lo requiera.

Durante la ejecución de una obra de edificación se debe de respetar las características, tiempos y usos de dicho proyecto, para el cual el Departamento del Distrito Federal verifica mediante inspecciones, que las construcciones se realicen apegadas a los ordenamientos correspondientes de la materia en cuestión.

En caso de que se presentaran algunas diferencias con respecto al proyecto original, la obra puede estar sujeta a sanciones de diferente tipo, con lo cual se entorpece el desarrollo de la obra; en esta tesis señalamos cuáles son algunos de los aspectos en los cuales no se debe incurrir para evitarnos problemas de tipo oficial en el transcurso de nuestra obra.

También es importante tener una idea de cuáles son los documentos necesarios de llenar cuando se termina nuestra obra, por eso enfocamos parte de este trabajo al entendimiento de lo que es finiquito de obra, lo cual es sin duda, de gran interés en este tema.

Otro aspecto importante en este trabajo es una opinión personal de parte de nosotros, en la cual se contemplan las perspectivas para mayor y mejor atención del público usuario en la obtención de permisos y licencias de construcción, con lo cual se simplifican los trámites necesarios para una construcción de obra urbana en el Distrito Federal.

Ya que hacer más fácil un trámite, no necesariamente involucra una disminución excesiva de documentos sino una mayor información y mejor atención al público usuario, como también saber distinguir las necesidades y carencias de cada sector de nuestra sociedad que requiera de este tipo de trámites.

También nos encontramos con servicios que brinda el gobierno en cuanto a la forma en la cual los constructores se pueden proteger de algunas formas viciadas de atención al público, para esto se a desarrollado un capítulo el cual tiene por objetivo dar a conocer el apoyo y el asesoramiento de la contraloría interna en la tramitación de permisos oficiales, dentro de la construcción de obra urbana en el Distrito Federal; con esto damos una breve explicación de lo que es nuestro trabajo de tesis con el fin de presentar desde nuestro punto de vista, las características y problemas que se presentan en la tramitación de requisitos oficiales para la construcción de obra urbana en el Distrito Federal.

También queremos dar las gracias a todas aquellas personas que nos ayudaron en la obtención de información directa para la elaboración de este trabajo, sin la cual no hubiera sido posible la elaboración del mismo.

CAPITULO 1 •

CAPITULO I

RESEÑA HISTORICA DEL DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE MEXICO

La Ciudad de México tiene una larga tradición urbana, ya que la forma de organización de su población en los años anteriores a la conquista, como la del imperio español y los modos de vida de la etapa independiente, ha estado presenta como escenario de sus más profundas manifestaciones. Por ello, se puede afirmar que el acelerado proceso de urbanización que en la actualidad presenta la Ciudad de México es en parte resultado natural de una forma de vida urbana de hace varios siglos atrás.

I.1 Antecedentes históricos de la Urbanización en la Ciudad de México

En el corazón del país, las cadenas montañosas del eje neovolcánico ciñen la superficie de una gran cuenca, conocida como Valle de México. Localizado a 2,240 metros sobre el nivel del mar, su territorio fue asiento de una serie de lagos que daban vida a plantas y animales: tules, carrizos, chichicaxtle, lechuga de agua y una variedad de algas comestibles, así como garzas, patos, charales y jules. En la cañadas crecían fresnos y ahuehuetes. Los bosques de coníferas cubrían los lomeríos circundantes y en ellos abundaban los venados de cola blanca, el coyote y otros tipos de animales salvajes.

Los volcanes cubiertos de nieve, el azul intenso del cielo y el clima templado, hacia de aquel paisaje, quizá el más hermoso del centro de México.

La fundación de Tenochtitlán en uno de los islotes de la zona lacustre dió origen a una ciudad sabiamente organizada que aprovechó los recursos acuíferos mediante el sistema agrícola de huertos flotantes y la planificación de obras hidráulicas. La caza, la pesca y los cultivos, proveían de muchos alimentos a la capital de imperio azteca, que se encontraba surcado por una red de canales y amplios lagos.

La irrupción de los conquistadores alteró en poco tiempo la vida tradicional del valle: la imposición de nueva cultura no sólo acabó con las imponentes construcciones del centro de dominio azteca, sino también transformó la concepción de la naturaleza, el espacio y la urbe. El tamaño de la población de México central a la llegada de los españoles era un poco mayor de los 2.5 millones de habitantes, más o menos dispersos en varios poblados. En los setenta años posteriores, la población disminuyó a sólo dos millones, en lo que podía calificarse como la mayor crisis demográfica de la historia de México.

Desde antes del inicio de la conquista existían ya o habían existido centros urbanos de tamaño considerable, tales como Teotihuacan con 100,000 habitantes y Tenochtitlán con 300,000 habitantes al inicio de la conquista, sin embargo, no se había logrado conformar un estado totalmente integrado, pues dentro de la alianza asentada en el Valle de México se encontraba dividida en una confederación tripartita de las ciudades-estado de Tenochtitlán, Texcoco y Tlacopan, en donde subsistían regímenes legales, costumbres y lenguajes diferentes; además de que el control militar era eliminado frecuentes en las áreas periféricas más alejadas.

Consumada la conquista de Tenochtitlan, la nueva ciudad se fundó sobre la traza y escombros de la ciudad azteca, y su conservación y ampliación requirió ante todo, de la desecación del suelo de los lagos existentes, el anegamiento de las aguas del lago y un nuevo sistema de planeación y control de los asentamientos urbanos que se fueron generando. En esta primera organización urbana colonial, la Ciudad de México con una población aproximada de 350,000 habitantes, se destacó claramente como el centro del poder político y económico hacia la que enviaban productos de todo el Virreinato.

Durante la independencia el conflicto obligó a numerosos artesanos y pequeños comerciantes a migrar a la ciudad, puesto que los recursos densivos de la misma garantizaba un grado de seguridad relativamente mayor. En los años más violentos de la lucha aumentó con rapidez la migración hacia la ciudad de México, ya que de 150,000 aumentó a 170,000 entre 1810 y 1811.

Sin embargo, este incremento se caracterizó como un fenómeno de crecimiento demográfico de tipo momentáneo, por la razón de que al acercarse los años decisivos del conflicto, aún la ciudad, resultó insuficientemente segura por lo que ocurrió un contraflujop migratorio masivo dirigido esta vez, hacia zonas menos afectadas por la lucha armada.

Fue el 18 de noviembre de 1824 cuando se expidió el decreto en el cual se creó en el Distrito Federal y dos días después, el primer Presidente constitucional promulgó el decreto del cual trascribimos los dos primeros puntos:

1. "El lugar que servirá de residencia a los supremos poderes de Federación, conforme a la facultad vigésima octava del Artículo quinto de la Constitución será la Ciudad de México"

2. "Su Distrito será el comprendido en un círculo cuyo centro sea la plaza mayor de esta ciudad y su radio de dos leguas"

Dos años después de nacer el Distrito Federal, se dió a conocer el límite geográfico que conforma el círculo de dos leguas y el cual decía que los pueblos cortados por la línea de demarcación de dicho círculo pertenecían al Estado de México, si la mayor parte de su población fuera del círculo distrital.

De momento la sociedad que contaba con 11,084 habitantes ocupó obligatoriamente una cubierta urbana impropia y ajena, pero el nuevo sistema de gobierno y los cambios sociales operados en diferentes grupos, fueron actuando paulatinamente en la transformación: primero en los edificios y después en toda la ciudad para crear tiempo después, un soporte arquitectónico y urbano propio, que había de ser la expresión característica de esta ciudad naciente.

En los últimos treinta años del siglo XIX la ciudad tuvo una población de 367,446 habitantes, y una superficie urbana que era aproximadamente de 850 hectáreas, alcanzando una densidad de 432 habitantes por hectárea. En el resto del Distrito Federal, el número de habitantes era de 171,731 sumando un total de 539,177 habitantes para todo el territorio.

Teniendo 1,200 hectáreas de área urbana y alcanzando una densidad de 449 habitantes por hectárea, el Distrito Federal se comenzaba a consolidar como el centro urbano más poblado de nuestro país.

La expansión de la ciudad a fines del siglo XIX permaneció casi estática, pues se vivía una época de paz y progreso impuesta por el porfirismo, ya que al iniciarse éste, se dió un gran auge al desarrollado del sistema ferroviario para dar cabida al surgimiento de grandes y amplios mercados regionales.

La historia de la Ciudad de México hasta 1900, el crecimiento urbano acelerado que a estado relacionado a situaciones de movimientos armados, ha ejercido múltiples funciones a través de la historia urbana y su rol de centro de gravedad en el que se centralizan las actividades económicas, culturales y políticas del país, han hecho que la Ciudad de México jugará un papel de metrópoli, mientras que el resto de las ciudades hicieran el papel de periferia independiente.

II.2 Desarrollo Urbano en el siglo XX

A medida que una ciudad crece y se expande, su funcionamiento y se especializa y se hace cada vez más complicada la forma de estudiarla y de preveer su futuro funcionamiento.

Para describir la dinámica del crecimiento de la Ciudad de México de principios de siglo, y haciendo uso de una de las formas típicas de expansión de las ciudades que se ha aplicado al estudio del crecimiento de la Ciudad de

México: el modelo llamado de Anillos Concéntricos (Figura 1), se puede dividir el proceso en tres períodos:

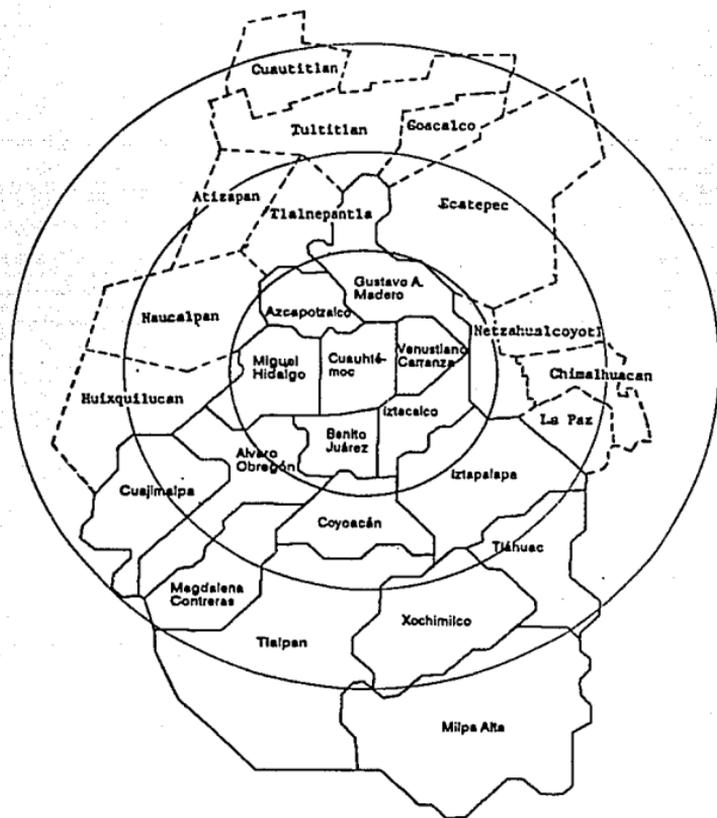
- Primer período de 1900 a 1930
- Segundo período de 1930 a 1950
- Tercer período de 1950 a la fecha

En este modelo y para el primer período de 1900 a 1930, se tiene la llamada ciudad central. Esta ciudad central abarca, en términos generales, a lo que actualmente es la delegación Cuauhtémoc. En la década de los años veintes se fraccionan muchas haciendas y ranchos que rodeaban la ciudad. Con la conurbación de Tacuba, Azcapotzalco, Tacubaya, la Villa e Iztacalco se amplía el radio de influencia directa de la ciudad alrededor de un círculo de 10 km. En 1929 se modifican los límites y el llamado Distrito Federal se amplía uniendo las tres municipalidades vecinas.

El primer anillo o contorno de las áreas intermedias (segundo período) surge cuando se fomenta la industria en el norte del Distrito Federal, y se consolida la especialización funcional del área central, al tiempo de que se amplía la conurbación del Distrito Federal hacia las delegaciones de Azapotzalco, Gustavo A. Madero, Alvaro Obregón, Coyoacán, Iztapalapa e Iztacalco, hasta llegar a los límites con el Estado de México. El área de influencia directa se amplía de 10 a 20 kms.

Durante este período y principalmente de 1940 a 1950 se inició la descentralización de comercios y servicios de centro hacia la periferia inmediata

CRECIMIENTO DEL DISTRITO FEDERAL



— División política del Distrito Federal

- - - Municipio del Estado de México

Figura 1

de la ciudad, a pesar de que hasta 1950, la población continuó aumentando en la zona comercial central de la ciudad.

Sin embargo, la descentralización de la población se había iniciado, se aceleró el crecimiento demográfico de la parte central y con mayor intensidad en las delegaciones del norte de la Ciudad y los municipios cercanos del Estado de México.

De igual manera, en esta década se producen cambios en México que tienen efectos demográficos considerables como resultado del proceso de industrialización, de la consolidación de las nuevas estructuras institucionales y del avance del campo de la salud pública y de la educación, además del nuevo modelo de inserción del país en el sistema económico mundial.

A pesar de la notable aceleración que tuvieron los procesos de expansión habitacional e industrial, una básicamente hacia el sur y el sureste del Distrito Federal y otro hacia la parte norte. El área urbana ocupó en 1950 territorio casi exclusivamente del Distrito Federal, por esta razón se estableció este año como límite del segundo período.

El Segundo anillo (tercer período de 1950 a 1980) se definió tomando en consideración que durante los años cincuenta se rebasaron los límites del Distrito Federal y se penetró, durante los años setentas en forma definitiva en el Estado de México, tanto física como demográficamente.

En este tercer período se produce la ampliación industrial en el norte, principalmente hacia las áreas de Naucalpan, Tlalnepantla, Ecatepec y Netzahualcóyotl. Al mismo tiempo, se inicia un proceso de expansión de población hacia las zonas menos pobladas ubicadas en la parte sur del Distrito Federal, iniciándose así, en toda esta zona un crecimiento de la población de forma más acelerada de las delegaciones de Tlalpan, Xochimilco, Alvaro Obregón y la Magdalena Contreras.

La distancia de 20 km se rebasa y el criterio de contigüidad administrativa se vuelve obsoleto como criterio de delimitación metropolitana.

De igual forma, en esta etapa se produce una diferencia de criterios entre autoridades del Distrito Federal y las del Estado de México que se manifiestan de diversas formas. En tanto que el Distrito Federal se prohibían los fraccionamientos, en el Estado de México se verificaba un auge en la utilización del suelo con fines que por lo general eran de tipo urbanista; en tanto que las autoridades del Distrito Federal empezaban a cuestionarse las bondades de la concentración industrial, en el Estado de México se promovían nuevos parques industriales.

Este fenómeno implicó la toma de decisiones a nivel metropolitano que concierne a las autoridades de dos entidades federativas contiguas, y que a la fecha no obstante algunos intentos débiles por coordinarse prosiguen llevando a cabo obras públicas para el beneficio de sus ciudades correspondientes, pero sin tomar en cuenta el mejor funcionamiento de toda la zona Metropolitana.

El Tercer anillo o contorno de crecimiento urbano (cuarto período de 1970 a 1985) se da una vez que los límites del Distrito Federal se rebasan para fines industriales y se establece la zona industrial de Izcalli-Tultitlán, se conurban 12 municipios más llegando a un total de 17 municipios.

Con esto se comienza un proceso de conurbación a un total de 21 municipios más, al ampliarse la influencia metropolitana a 30 kms del centro.

El crecimiento demográfico en el Distrito Federal refleja una forma clara de la ocupación del espacio urbano. Y si bien las tasas de crecimiento, sobre todo de las delegaciones centrales, muestran una tendencia hacia la moderación en el ritmo del crecimiento de la población, esta baja tasa de crecimiento, es gracias a que en el Estado de México se logran tasas de crecimiento cada vez mayores, ya que muchos o gran parte de los nuevos habitantes del Estado de México son personas que antes vivían en colonias del Distrito Federal aparte de la inmigración de personas de provincia que año con año llegan a la capital del país en busca de mejores condiciones de vida.

1.3 Desarrollo Urbano Actual

A lo largo de la historia reciente de la Ciudad de México, se ha seguido un patrón de crecimiento extensivo y aproximadamente circular que se interna en el Estado de México, tomando en cuenta como centro las delegaciones más densas como lo son la delegación Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Iztacalco, Venustiano Carranza y Benito Juárez.

Esto es, que se inicia el empleo de cada vez mayor área sin modificaciones significativas en la densidad de ocupación del suelo. De esta forma, el acelerado crecimiento de la Ciudad de México ha logrado ocupar de manera total y absoluta la superficie de varias de las delegaciones cercanas a la delegación Cuauhtémoc.

Dentro de la expansión que está presentando la mancha urbana dentro del Distrito Federal, las mayores tasas de crecimiento han correspondido a las delegaciones que están a las orillas del Distrito Federal ya que es ahí donde pueden aumentar rápidamente los nuevos asentamientos, dada la disponibilidad de áreas susceptibles de urbanizarse. Por el contrario en las delegaciones del norte, al estar ya densamente pobladas, se puede ver que el crecimiento se contiene e incluso se reduce.

Las delegaciones más pobladas disminuyen sus tasas de crecimiento no sólo por una urbanización cercana a sus límites, sino también a una transición en el uso del suelo; de área habitacional a una zona comercial, administrativa y de servicios. Bajo esta perspectiva, se puede prever que aquellas delegaciones más densamente pobladas y que están en transición por lo que respecta al uso del suelo, presentarán tasas de crecimiento muy bajas e incluso negativas; en cambio las delegaciones ubicadas en la zona sur, con menor densidad y con una mayor área disponible para el asentamiento tendrán tasas muy altas de crecimiento demográfico.

Esta transición se ve apoyada por el crecimiento de vías y servicios de transporte, que comunican a los centros laborales de distinto tipo, con las zonas habitacionales.

Este tipo de sistemas son los siguientes: Sistema de Transporte Colectivo Metro, con la construcción de la línea 8 del metro, la construcción en vía rápida de la Avenida Ignacio Zaragoza, la ampliación del Anillo Periférico y la construcción de varios puentes de peatones en avenidas importantes del sur de la ciudad, así como puentes vehiculares y pasos a desnivel, la construcción del acueducto periférico, etc, son acciones que van conformando la infraestructura urbana para un mejor desarrollo social de los habitantes del Distrito Federal en un futuro cercano.

Quizá una medida más eficaz de seguir dotando de servicios, que cada vez resultan más caros a esta enorme población, es crear nuevos centros de producción de importancia, pero en forma más planeada y equilibrada. Este papel lo podrían hacer las pequeñas y medianas ciudades que se encuentran en nuestro país, para que la ciudad de México deje de ser uno de los únicos polos de atracción de la región.

Todos los procesos anteriormente señalados han llevado al área metropolitana de la Ciudad de México a ser la más grande concentración urbana del mundo, con una población de 20.5 millones de habitantes. Según estimaciones de las Naciones Unidas, en el año 2000 la ciudad ocupará el primer lugar en cuanto a población se refiere.

Conocer la evolución urbana en la capital Mexicana y buscar una solución óptima a los problemas demográficos que día a día enfrentan los habitantes, para poder modificar las causas estructurales de esta forma particular de crecimiento y encontrar soluciones viables, contribuye una apremiante

necesidad actual que debemos de tomar muy en cuenta, tanto las autoridades correspondientes como por todos los habitantes de esta gran ciudad.

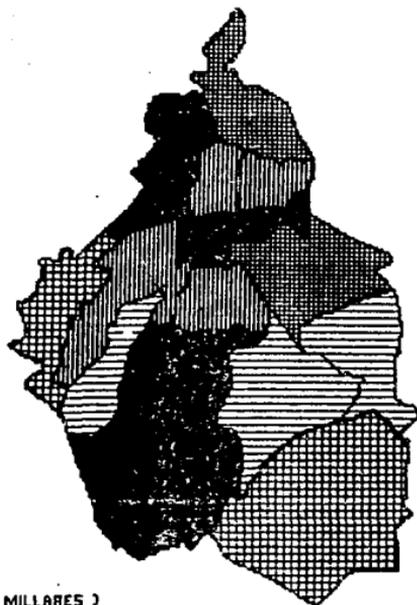
Hay que aclarar que parte de las condiciones que han permitido el crecimiento extraordinario de la población del Distrito Federal es el centralismo que desde todos los puntos de vista se presenta en la capital de la República Mexicana.

Por lo cual es necesario crear nuevos centro de desarrollo en forma estratégica en nuestro país, para que el Distrito Federal deje de ser el único punto forzado de reunión de aspectos económicos y políticos, con esto podremos evitar el crecimiento acelerado del área urbana, ya que no podrá seguir conteniendo los límites actuales, lo cual propiciará una transformación negativa cada vez mayor del entorno económico, social, urbano y ecológico.

En la Figura 2 se muestra la población por delegación, en el cual nos podemos dar cuenta en donde se presenta la mayor demanda de la población, en cuestión de habitación y servicios de sus habitantes. De igual forma podemos observar que las delegaciones más pobladas son: Gustavo A. Madero e Iztapalapa, y después de éstas, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Alvaro Obregón y Benito Juárez; por lo cual, es un hecho que en estas delegaciones se presente una mayor demanda de recursos necesarios para su desarrollo integral.

En las demás delegaciones, aunque la mayor parte de los habitantes se asientan en la parte norte del Distrito Federal, en épocas recientes la parte sur se ha caracterizado por un creciente desarrollo urbano.

DISTRITO FEDERAL
POBLACION POR DELEGACION



POBLACION (MILLARES)

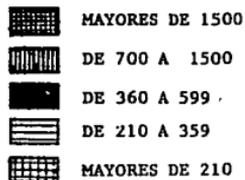


Figura 2

En cuanto a la densidad de población que presenta el Distrito Federal, en la Figura 3 se observa que son varias la delegaciones de la parte norte: Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza las que presentan la densidad de población más alta; y por el contrario, en la parte sur se tiene que esta densidad disminuye considerablemente lo que significa que la planeación que hasta ahora se ha estado realizando en materia de urbanismo no ha sido la más adecuada, lo que deriva que de esto se tenga una concentración de población en la parte central y norte del Distrito Federal.

Asimismo, en la Figura 4 y a manera de información, se presenta la configuración actual de la Zona Metropolitana y el área urbana de la Ciudad de México, tanto los límites del Distrito Federal, del área urbana de la Ciudad de México, de los municipios conurbados y los de la Zona Metropolitana; como los nombres de cada una de las entidades que los conforman y de los cuales forman parte.

Por último, cabe señalar que el creciente ámbito de expansión demográfica de la mancha urbana, está llevando a otros municipios del Estado de México, a integrarse a la misma, como es el caso del municipio de Chalco, el cual presenta uno de los índices de crecimiento más alto.

DISTRITO FEDERAL
DENSIDAD DE POBLACION



DENSIDAD (HRB / KM²)

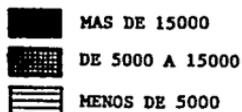


Figura 3

ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO

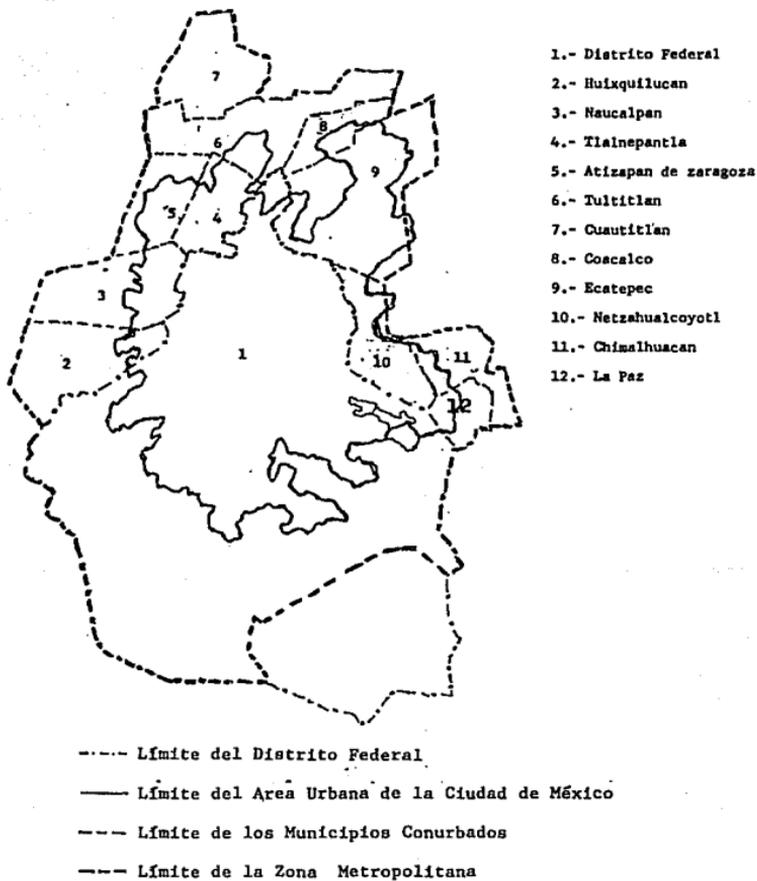


Figura 4

CAPITULO 2

CAPITULO II

NORMATIVIDAD VIGENTE

Ya que el crecimiento demográfico que se está llevando a cabo al igual que un desarrollo industrial creciente en el Distrito Federal es de una gran rapidez, propicia la necesidad de renovar en forma constante el marco jurídico que lo rige a efecto de poder provocar un desarrollo que sea paralelo y que no se vea rebasado ninguno de los procesos anteriores.

Para estos las autoridades han propiciado un cambio en los ordenamientos jurídicos actuales a fin de otorgar una mayor agilidad en los trámites y procedimientos relacionados al otorgamiento de licencias de construcción.

Tomando en cuenta que después de los sismos de 1985 y como resultado de la aplicación de las normas de emergencia, y las técnicas complementarias para el diseño y construcción de estructuras, se dió la necesidad de reducir la densidad de la ciudad, sin embargo, parece ser que actualmente ya se han encontrado las medidas de seguridad estructural más viables, que permiten la redensificación mediante la aplicación de la nueva reglamentación que existe sobre la materia.

Para una integración social satisfactoria, se hace necesario tener un control de las obras que se realizen, a fin de que su magnitud y ubicación no resulten desproporcionados en el contexto urbano que lo rige ya que sólo así, se pueden sentar las bases que propicien una mejoría en la reordenación urbana,

pues el crecimiento de los centros urbanos, se debe fundar en la aplicación de criterios óptimos que reduzcan riesgos probables. Por lo cual es necesario, que el control del uso del suelo sea lo más adecuado posible, ya que algunas veces se mal interpretan las leyes para beneficio de algunos servidores corruptos, creando un desorden en la planeación urbana.

Es necesario que se cumpla adecuadamente con la reglamentación vigente para garantizar el bienestar a mediano y a largo plazo de los habitantes del Distrito Federal.

Por esto, el Departamento del Distrito Federal, basa su crecimiento urbano en cuatro principales legislaciones que a continuación se mencionan:

- Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
- Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal
- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

A continuación se explican parte de las mismas, en cuyo contenido tiene que ver con los criterios que se toman en cuenta para la expedición de las licencias y demás permisos que se requieren en la construcción de edificaciones e instalaciones en el Distrito Federal.

II.1 Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal

En esta parte del capítulo mencionaremos los criterios que son importantes conocer, para la construcción de obras en el Distrito Federal.

El Presidente de la República tiene a su cargo el gobierno del Distrito Federal y lo ejercerá de conformidad con las normas establecidas con la presente ley, por conducto del jefe del Departamento del Distrito Federal, a quien nombrará y removerá libremente de su cargo.

La Secretaría General de Obras atenderá las materias relativas a obras públicas, operaciones hidráulicas y vivienda, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tendrá a su cargo primordialmente la proyección urbana y los problemas del medio ambiente, hay que mencionar que actualmente la SEDUE ya no existe, y sus funciones forman parte de la actual Secretaría de Desarrollo Social.

Al Departamento del Distrito Federal corresponde el despacho de los siguientes asuntos en materia de obras y servicios, de los cuales mencionamos sólo los relacionados a la ejecución de obras.

1. Dictar las políticas generales sobre la construcción y conservación de las obras públicas, así como las relativas a los programas de remodelación urbana en el Distrito Federal.

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

II.2 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Esta ley tiene por objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio, establecer las normas conforme a la que el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, y las demás que le confieran este ordenamiento.

También indica que la ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal tenderá a:

- Lograr la distribución equilibrada de la población en el Distrito Federal.
- Mejorar las condiciones de vida de la población rural y urbana.
- Promover el desarrollo económico de las zonas agrícolas y forestales, con el fin principal de mantener el equilibrio ecológico del Distrito Federal.
- Distribuir equitativamente los beneficios y cargas del desarrollo urbano.
- Evitar la especulación excesiva de terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda popular.

Esta ley da las facultades para ordenar y planear el desarrollo urbano del territorio al Jefe del Departamento del Distrito Federal, a través de la integración del Plan Director para el Desarrollo Urbano, el cual es un conjunto de disposiciones y normas para ordenar los destinos, usos y reservas del territorio 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 contiene las determinaciones relativas a los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal, para la cual se clasificará en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, aprovechamiento de los predios y condiciones generales. Además determinará las características y normas técnicas de desarrollo urbano a que se deben sujetar las construcciones privadas y públicas a fin de obtener seguridad, funcionalidad y una integración al conjunto urbano.

Todo esto lo llevará a cabo tomando como referencia la planeación nacional, regional y metropolitana así como los estudios relativos a estructuras, condiciones y procesos demográficos, sociales, económicos y políticos de la región, en relación con las condiciones generales del país.

El Plan Director estará integrado por un Plan General en el cual se determinan cada uno de los objetivos, las políticas estratégicas y programas fundamentales a corto, mediano y largo plazo que regirán la ordenación y regulación del desarrollo urbano del Distrito Federal. A partir de éste se deberán formular los programas educativos, de carácter sectorial que rijan la

actuación pública en materias tales como el equipamiento, la infraestructura, la vialidad urbana, la vivienda y el suelo necesario para ello, que se enlazarán con la programación y presupuesto anual del propio Departamento.

Lo integran los planes parciales de cada Delegación que resulten necesarios cuyo fin sea el desarrollo de las proposiciones y contenidos del plan general en zonas particulares del Distrito Federal y que tengan como propósito la realización de alguno o varios de los objetivos del Plan General.

Contará de un sistema de información y evaluación que permita el control y seguimiento del Plan General y sus programas operativos, así como de los planes parciales, previa la incorporación de los resultados al proceso de planeación.

En cuanto a la ejecución de las obras indica que todas las obras y actividades consideradas por el Plan Director como vinculadas con el desarrollo urbano que se realicen en el Distrito Federal, deberán sujetarse a lo dispuesto a dicho Plan, ya que sin este requisito no se podrá otorgar autorización o licencia para efectuar dicha obra.

II.3 Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal

Este reglamento tiene como función primordial crear un marco en el cual se puedan desarrollar de la manera más óptima las distintas áreas en las cuales se clasifica el territorio del Distrito Federal, y las que pueden corresponder a un área de desarrollo urbano o a un área de conservación ecológica.

Estas a su vez, se dividen en distintas zonas según sea su ubicación o características de desarrollo o condiciones naturales de las mismas. El área de desarrollo urbano se puede dividir en tres zonas fundamentales y de las cuales el Plan Director determinará su uso o destino del suelo según sean las políticas de desarrollo más convenientes.

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 los usos, destinos y reservas de áreas, predios y construcciones de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Establece y clasifica al territorio del Distrito Federal, esto, para efectos de ordenación y regulación de su desarrollo urbano en distinto tipos de zonas:

La zonificación primaria clasifica al territorio en, área de desarrollo urbano que está integrada por:

Zona urbanizada: la que contiene un asentamiento humano en forma permanente.

Zona de reserva territorial: la que tiene características físicas que resultan convenientes para ser urbanizadas, pero que de momento quedan apartadas de ser urbanizadas.

Zonas de amortiguamiento: la que tiene como propósito contener el crecimiento sobre las áreas de conservación ecológica, que además deben de cumplir con los requisitos y condiciones especiales de una intensidad del suelo que dicte el Plan Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Los requisitos aparecerán en las declaratorias correspondientes expedidas por el Jefe del Departamento. Su contenido será obligatorio para las autoridades y demás personas físicas y morales que utilicen las áreas y predios del territorio.

La zonificación secundaria tiene por objeto establecer las distintas zonas del Distrito Federal para asignar en ellas los usos, destinos y reservas del suelo y fijar sus normas técnicas de planificación urbana, considerando las proporciones e intensidad de los predios y construcciones que el programa parcial de desarrollo urbano correspondiente a cada delegación determine.

Nos indica que la zonificación secundaria se determinará en los programas parciales y, en su caso, en las declaratorias de usos, destinos y reservas.

Así como parte integrante de las declaratorias correspondientes, el Departamento expedirá las normas referentes a vialidad, estacionamiento, densidad habitacional e intensidad del uso del suelo.

II.4 Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

El Reglamento de Construcciones para el Distrito federal es el documento en el cual se plasman todos los ordenamientos jurídicos que en cuestión de requisitos técnicos, restricciones respecto a zonas históricas, monumentos, usos del suelo, Licencias de Construcción, Sanciones y demás que son necesarios cumplir según sea el caso, para la construcción de determinado

proyecto de acuerdo a su tipo y magnitud, y a lo establecido por la autoridad correspondiente.

A partir de la terrible experiencia de los sismos de septiembre de 1985, el suelo de la Ciudad de México ha sido analizado más cuidadosamente y estos estudios han corroborado que sus condiciones provocan que se acrecienten los efectos de los temblores.

El suelo del centro de la ciudad se forma con sedimentos consolidados con un gran contenido de agua, arcilla de alta compresibilidad, materiales limoarenosos compactos y rocas sedimentarias abajo del material ígneo.

Hay que considerar cómo actúan estos factores en el caso de un sismo, sobre las estructuras de las edificaciones levantadas sobre esos materiales no confiables.

Por eso ha surgido la necesidad permanente de adecuar las especificaciones de las construcciones al comportamiento que se espera de esos suelos, que además están en permanente deterioro al influjo de la imprescindible extracción del agua del suelo mediante pozos.

Este peligroso suelo ha obligado a cambiar el reglamento de construcciones que debe regir en esta ciudad. El antecedente más antiguo de este reglamento se remonta a 1920 en que por primera vez se aplica una normatividad de esa naturaleza, le sucedieron los reglamentos expedidos en 1942, 1966 y 1976.

Una respuesta obligada por el cataclismo del 85, fue un nuevo reglamento que se aplicó a partir del año de 1987. Ahora en 1993, la Asamblea de Representantes del Distrito Federal ha aprobado recientemente un nuevo Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

El nuevo reglamento manifiesta una gran flexibilidad con el fin de adecuarse a las innovaciones técnicas que se vayan presentando, que se reflejarán en las Normas Técnicas Complementarias que estarán en posibilidad de modificarse sin el engorroso procedimiento que significa cambiar las disposiciones contenidos en el cuerpo del reglamento en sí. Se procuró que todas esas normas que deben transformarse en razón de cambios técnico pasen del reglamento al anexo de Normas Técnicas Complementarias, ese traspaso incluyó las normas relativas principalmente a: diseño urbano, estacionamientos, requerimientos de higiene y servicios, almacenaje de residuos peligrosos y radiactivos, iluminación y comunicación, prevención de emergencias, provisiones de incendios, dispositivos de seguridad y protección, instalaciones eléctricas, instalaciones de combustibles, diseño por sismo y diseño por viento.

Para la aplicación y cumplimiento de las disposiciones de este reglamento, el Departamento del Distrito Federal, tendrá las siguientes facultades:

- Fijar los requisitos técnicos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios.
- Fijar las restricciones a que se deberán sujetar las edificaciones en zonas de patrimonio artístico y cultural.

- Establecer los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos y el tipo de construcción que se pueda levantar sobre dichos predios.
- Otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de las obras y el uso de las edificaciones y predios.
- Llevar un registro clasificado de Directores Responsables de Obra y Corresponsables respectivos.
- Realizar inspecciones en las obras en proceso de construcción y también las ya terminadas, así mismo, verificar que el uso del predio sea el registrado apriori.
- Expedir a través del Programa al que se refiere esta Ley, estudios para establecer o modificar los usos, destinos y reservas, tierras, aguas y bosques.
- En general, vigilar el cumplimiento de este Reglamento, imponiendo sanciones e inclusive haciendo uso de la fuerza pública, cuando ésta fuese necesaria para el cumplimiento de todas y cada una de estas disposiciones.

El nuevo Reglamento de Construcciones hace más rígida la utilización de la vía pública. Expresa obligatoriedad para instituciones o empresas, sean públicas o privadas, cuyas operaciones tengan cualquier efecto en la vía pública, de presentar un programa anual que el Departamento del Distrito Federal examinará y, en su caso, aprobará.

También incluye un procedimiento para reconocer lo que se ha dado llamar "derechos adquiridos", que tendrán un reconocimiento formal sólo cuando el uso sea anterior a la entrada en vigor del programa de uso del suelo y siempre que dicho uso haya sido legítimo e ininterrumpido.

Se hace más estricta la aprobación del Departamento del Distrito Federal del nombramiento del Director Responsable de Obra, que para recibir tal título deberá presentar documentación fehaciente acerca de las obras, licencias o vistos buenos en que le haya correspondido intervenir y además, deberá de ser miembro de un colegio de profesionales en la materia. El Director Responsable de Obra tendrá que ser exclusivamente una persona físicamente.

Además los subdelegados de obras de cada delegación política del Distrito Federal, que son los encargados tradicionalmente de vigilar que se aplique el Reglamento de Construcciones, tendrán a partir del 1o. de diciembre de 1994, que acreditar el título de Director Responsable de Obra. Con este requisito se garantiza que los encargados de aplicar dicho reglamento sean ingenieros o arquitectos; conozcan ese ordenamiento de construcciones y la demás normatividad relativa; tengan una experiencia mínima de cinco años en materia constructiva y forma parte del respectivo colegio de profesionales.

También busca el reglamento disminuir la plaga de gestores, con esa finalidad se simplifican los trámites y se ordena que las solicitudes sean presentadas por los propietarios.

En cuanto al documento en sí, el Reglamento se divide en varios títulos, los cuales marcan en sus distintos artículos, las características y criterios en los

cuales se basa cada uno de ellos. A manera de información mencionaremos los nombres de los títulos en los cuales se divide el reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Título primero: Disposiciones Generales

- " segundo: Vías públicas y otros bienes de uso común
- " tercero: Directores Responsables de Obra
- " cuarto : Licencias y Autorizaciones
- " quinto : Proyecto Arquitectónico
- " sexto : Seguridad estructural de las construcciones

Título séptimo: Construcción

- " octavo : Uso, operación y mantenimiento
- " noveno : Ampliaciones de obra de mejoramiento
- " décimo : Demoliciones
- " décimoprimer: Explotación de materiales pétreos
- " décimosegundo: Medidas de seguridad
- " décimotercero: Visitas de inspecciones, sanciones y

recursos

Otras disposiciones en cuestión de legislación y reglamentación urbana para el Distrito Federal en que se apoya el Reglamento y que son aplicables en materia de desarrollo urbano, planificación, seguridad e higiene son las que a continuación se señalan.

- Normas de Obtención y Utilización de la placa de control, Uso y Ocupación de inmuebles.
- Reglamento de la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal.
- Ley sobre construcción de cercas en predios no edificados.
- Reglamento sobre fraccionamientos de terrenos en el Distrito Federal.
- Reglamento de anuncios para el Distrito Federal.
- Reglamento sobre el Régimen de Propiedad en Condominio e inmuebles para el Distrito Federal.
- Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a edificios.
- Reglamento Federal sobre aguas, obras de provisión de agua potable.
- Reglamento para la protección del medio ambiente contra la contaminación originada por la emisión de ruidos.
- Ley de Hacienda para el Distrito Federal.
- Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

Finalmente diremos algunas características en cuanto a lo que indica el Reglamento, con respecto a los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, que son los responsables directos en las edificaciones urbanas en el Distrito Federal.

- Directores Responsables de Obra y Corresponsables

Dentro de la tramitación oficial de documentos que son necesarios de obtener para la construcción de una obra urbana de cierto tamaño, hay dos

personajes que su intervención es necesaria en la construcción de cualquier tipo de obra exceptuando algunas, ellos son: el Director Responsables de Obra y los Corresponsables de Obra dependiendo de la magnitud de la obra a realizar.

Su intervención es necesaria ya que de esta forma se garantiza la correcta aplicación de los procesos constructivos y el apego de los reglamentos y leyes que en esta materia existen.

Por lo tanto se nos hace necesario conocer las características de las cuales es conocedor un Director Responsable de Obra y cuál es el papel que tiene en la tramitación de Licencias y constancias necesarias en la construcción urbana dependiendo de su magnitud y características propias.

Director Responsables de Obra es la persona física que se hace responsable de la observancia de este reglamento en las obras par las que otorgue su responsiva. La calidad del Director Responsables de Obra se adquiere con el registro de la persona ante la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables.

Para obtener el registro como Director Responsable de Obra se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- Acreditar que posee cédula profesional correspondiente alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero-Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar, o Ingeniero Municipal.

- Acreditar ante la comisión de admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, que conoce la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el presente Reglamento y sus normas técnicas complementarias, el Reglamento de Zonificación, la Ley del Régimen de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal y las otras leyes y disposiciones reglamentarias relativas al diseño urbano, la vivienda, la construcción y la preservación del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, para lo cual deberá presentar el dictamen favorable ante los comités técnicos correspondientes.

- Acreditar como mínimo 5 años en el ejercicio profesional en la construcción de obras a las que se refiere este reglamento.

- Acreditar que es miembro del Colegio de Profesionales respectivo.

Con esto el Director Responsable de Obra contrae cierto tipo de obligaciones en cuanto a la aplicación de las leyes y reglamentaciones vigentes las cuales vienen desglosadas en el artículo cuarenta y tres del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el cual el lector puede consultar.

Para el caso de los corresponsables de obra también cuenta con requisitos previos, los cuales son similares a los de un Director Responsable de Obra, por eso no lo mencionamos. La elección de los corresponsables de obra queda a juicio del Director Responsable de Obra el cual está facultado para esta elección.

Corresponsable de Obra es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsables de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsabilidad, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso y requerimientos de la obra.

CAPITULO 3

CAPITULO III

TRAMITE PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION

III.1 Antecedentes

Antes de comenzar a realizar los trámites correspondientes para la obtención de permisos oficiales para la construcción de obras urbanas, mencionaremos algunos requisitos previos que se deben de cumplir para tal efecto, para esto nos basaremos en lo expedido por el Gobierno, a través del Departamento del Distrito Federal.

Como ya sabemos, vivimos en una gran ciudad, la cual tiene un constante crecimiento lo que origina que cada vez sea más compleja su administración y su desarrollo planeado en forma adecuada. Como un resultado de análisis profundo, y de acuerdo a los requerimientos que se suscitan, se elaboró el Plan General de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

Este plan se fundamenta en establecer el crecimiento más adecuado a las características con las que ya contaba la ciudad, con esto se pretende establecer una nueva política de crecimiento en forma ordenada y atendiendo a las necesidades de sus habitantes. El plan se elaboró a través de un trabajo complejo que fue elaborado por un equipo numeroso de profesionales de distintas disciplinas; en el que dentro de sus objetivos generales que se elaboraron se encuentra:

1. Utilizar lo mejor posible el suelo disponible, la infraestructura vial existente y los servicios públicos con que el Distrito Federal cuenta.
2. Mejorar la distribución de las actividades en el área urbana, el transporte público y la viabilidad, con la finalidad de hacer más accesibles las fuentes de trabajo y los servicios a la población en especial a los sectores de menores ingresos.
3. Conservar y mejorar las condiciones del medio ambiente, para el logro de estos objetivos, la estructura de la ciudad debe cambiar para el siguiente proceso: control de la expansión del área urbana evitando los altos costos de un crecimiento desordenado sobre un suelo no apto a las condiciones que existen. Y también evitar daños considerables a nuestra ecología.

En las nuevas construcciones se destinará un área correspondiente del terreno como área permeable para dejar libre acceso al agua de lluvia al subsuelo, esta área no podrá estar cubierta por techo de lámina o similares, la cual es idónea para área verde o jardines.

El plan se encuentra estructurado en diversos niveles, en primer término, hace un análisis de los problemas básicos de la ciudad; cuáles son, cuál es su magnitud y su jerarquía, cómo han evolucionado con el tiempo y cuáles son sus características, a partir de este análisis, el plan proyecta estos hechos con la finalidad de establecer cuáles serán sus características futuras y en función de éstas definir en un segundo término métodos de acción la finalidad de lograr el desarrollo urbano más conveniente, en un tercer paso el plan propone y desglosa las obras y acciones específicas a realizarse, por último produce una

aproximación a programas y propuestas específicas, y plantea responsabilidades para cada una de las obras que se realicen en el Distrito Federal.

En sí, el Plan General de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal es un instrumento que explica a la Ciudad en su conjunto, ya que indica como ha sido su evolución, como es y hacia donde tiende su desarrollo urbano dentro del contexto actual.

Para una zona urbana de la magnitud del Distrito Federal y la zona conurbada del Estado de México, se requieren de elementos auxiliares. En el caso del Distrito Federal se encuentran los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de cada Delegación política en las que se encuentra dividido el Distrito Federal y los cuales detallan en forma más adecuada los distintos tipos de uso del suelo para cada predio, según se encuentre en alguna determinada zona de la Delegación correspondiente.

Mediante el Programa General de Desarrollo Urbano, así como con los programas parciales, se estará en posibilidad de llevar a cabo las siguientes acciones:

- Imprimir a la propiedad privada la modalidad que le dicte el interés público, con la finalidad de lograr el desarrollo adecuado de la ciudad.

- Determinar las reservas territoriales par satisfacer las necesidades de la población, señalando su uso o destino y las etapas para su desarrollo.

- Definir los derechos de vía necesarios para la vialidad, el transporte, los servicios y la infraestructura.
- Proteger los sitios patrimoniales, históricos y naturales de la ciudad.
- Detener el crecimiento horizontal de la ciudad, particularmente en zonas peligrosas o deficitarias en servicios e infraestructura, favoreciendo el crecimiento vertical en aquellas zonas donde las condiciones lo permitan.
- Apoyar la redistribución de los servicios públicos y del equipamiento.

Estos planes son susceptibles de cambios, según sea el caso, pero siempre tomando en cuenta el bienestar social y ecológico.

III.2 Licencias y autorizaciones

Los permisos oficiales que se requieren para llevar a cabo la construcción de obras urbanas en el Distrito Federal se mencionan en la siguiente parte de este capítulo.

A su vez, se presentan parte de los criterios en los cuales se fundamenta la autoridad a través de los diversos reglamentos y leyes que en la materia han sido elaborados.

A continuación presentamos una lista de las principales licencias y autorizaciones que son necesarias tramitar según sea el caso y las características propias de la construcción que se vaya a ejecutar; al igual se mencionarán las características propias de cada trámite en particular.

Hay permisos que por características propias sólo se mencionarán y que el lector podrá encontrar la debida información en los lugares correspondientes que se le indique en esta parte del capítulo.

A. Constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial

B. Licencia de uso del suelo y Licencia de uso del suelo con dictamen aprobatorio

C. Constancia de Zonificación

D. Licencia de Construcción y Licencia de Construcción Específica

- Obra nueva
- Registro de obra ejecutada sin licencia previa
- Ampliación y/o Modificación
- Cambio de uso del suelo
- Reparación de construcción de obra
- Demolición
- Cambio a régimen de condominio

A. Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial

Esta constancia se encuentra en su campo de aplicación por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el cual nos marca los siguientes criterios de aplicación.

Se conoce como constancia de uso de suelo, al documento en donde se especifica la zona secundaria, densidad e intensidad de uso de un predio en razón a su ubicación y al Programa parcial de la Delegación correspondiente.

Al alineamiento oficial se le conoce como la traza sobre el terreno que limita al predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados.

Como es facultada del Departamento del Distrito Federal el establecer la nomenclatura para la denominación de las vías públicas, señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública un solo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo mediante una previa solicitud el cual se deberá de colocar en un lugar visible a la entrada o en el acceso del predio.

El Departamento expedirá un documento que consigne a solicitud del propietario o poseedor, constancias sobre uso del suelo, alineamiento y número oficial, este documento tendrá una vigencia de ciento ochenta días naturales contados a partir del día siguiente de su expedición.

A partir de lo anterior el Departamento podrá ordenar el cambio de número oficial, para lo cual lo notificará al propietario quedando éste obligado a instalar el nuevo número en un lugar visible y pudiendo conservar el anterior noventa días naturales más.

Para la expedición de la constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial, se deberá contar con un frente a la vía pública, el cual tendrá que estar sellado oficialmente con ese caracter en el plano oficial, como lo marca el artículo noveno del título segundo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Es importante conocer en detalle la definición correcta de lo que es vía pública, por lo cual mencionaremos parte de lo escrito en el artículo sexto del título segundo de este reglamento el cual nos indica: "Vía pública es todo espacio de uso común que por disposición del Departamento, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con leyes y reglamentos en la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin".

Los requisitos que se deben de cumplir para la obtención de la Constancia de Uso del suelo, Alineamiento y Número oficial son los siguientes:

1. Solicitud debidamente llenada.
2. Croquis de ubicación, con nombre de todas las calles que limitan la manzana, distancia de las dos esquinas desde los linderos del predio, medida de frente o frentes, medida de los linderos interiores y orientación, así como la superficie en metros cuadrados.
Los anteriores en cuatro tantos en original.
3. Escritura pública, inscrita en el registro público de la propiedad (copia).
4. Boleta predia (copia).



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
DELEGACION _____
CONSTANCIA DE USO DEL SUELO, ALINEAMIENTO
Y NUMERO OFICIAL

FECHA: México, D.F. a _____

Folio N° _____

SE SOLICITA CONSTANCIA DE:

Uso del Suelo

Alineamiento

Número Oficial

DATOS DEL PREDIO

Calle _____ C.P. _____

Colonia _____ Boleta predial _____
(en su caso)

Uso actual _____

DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre _____

Apellido Paterno

Apellido Materno

Nombre

Calle y N° _____

Colonia _____ Delegación _____

C.P. _____ teléfono(s) _____

Esta solicitud de constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial no prejuzga sobre derechos de propiedad y se expide sobre datos proporcionados exclusivamente por el solicitante y bajo su estricta responsabilidad.

Firma del solicitante

Este formato consta de original y tres copias.- Deberá ser llenado a máquina o con letra de molde.



PARA USO OFICIAL.

CROQUIS DE LOCALIZACION: Nombre de todas las calles que limitan la manzana, distancia de las dos esquinas desde los linderos del predio, medida de frente o frentes, medidas de los linderos interiores y orientación, así como la superficie en metros cuadrados.

PARA USO DEL SOLICITANTE



NORTE

IMPROCEDENCIA DE LA EXPEDICION DE LAS CONSTANCIAS DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL:

- En predios con frente a vía pública de hecho o a aquellos que se presuman como tales, no reconocidas oficialmente por el D.D.F.
- En predios que no cumplan con la medida del frente mínimo (sies metros) reglamentaria o superficie mínima (90 metros cuadrados) reglamentaria, a menos que esté registrado en planos con lotificación autorizada con medidas menores a las anteriormente descritas, de acuerdo al Art. 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
- En predios que queden afectados totalmente por algún proyecto de planificación.

**II. CONSTANCIA DE
ALINEAMIENTO**

AFECTACION SI NO

ZONATÍPICA SI NO

Restricciones de altura _____ al Frente _____ a los Lados _____



NORTE

**III. CONSTANCIA DE
NÚMERO OFICIAL**

Autorización para el predio ubicado en la _____

Calle _____ Manzana _____ lote _____

Colonia _____

Número oficial asignado _____ en la calle de _____

Colóquese el número oficial asignado _____

I. CONSTANCIA DE USO DEL SUELO

De acuerdo al Programa Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y al Programa Parcela de Desarrollo Urbano que corresponde a la Delegación donde se ubique su predio, vigentes en la fecha de expedición de esta Constancia, el predio tiene las siguientes características, mismas que deberá respetar:

Zona en que se aplica el predio según Programa Parcela vigente _____

Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDC) SI NO

OBSERVACIONES

Intensidad	Densidad máxima por uso permitido
<input type="checkbox"/> 0.05 (Muy baja)	<input type="checkbox"/> 30 h/ha
<input type="checkbox"/> 0.1 (Baja)	<input type="checkbox"/> 50 h/ha
<input type="checkbox"/> 0.25 (Baja)	<input type="checkbox"/> 200 h/ha
<input type="checkbox"/> 0.5 (Mediana)	<input type="checkbox"/> 400 h/ha
<input type="checkbox"/> 1.0 (Alta)	<input type="checkbox"/> 800 h/ha

PARA EL USO ESPECÍFICO A QUE PUEDE DEDICAR SU PREDIO O CONSTRUCCIÓN CONSULTE LA TABLA DE USOS DEL SUELO O A TRAVÉS DE LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN.

ESTA CONSTANCIA NO ES AUTORIZACIÓN DEL USO DEL SUELO.

LA VIGENCIA DE ESTA CONSTANCIA ES DE SEIS MESES A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN Y PODRÁ SOLICITAR SU RESELO PRESENTANDO EL ORIGINAL Y COPIA EN LA VENTANILLA ÚNICA DE SU DELEGACIÓN.

ELABORADO

Nombre _____

Cargo _____

_____ Firma _____

AUTORIZADO

Nombre _____

Cargo _____

_____ Firma _____

Resello N° _____ S. _____

_____ Fecha _____

Resello de la Delegación

Cabe señalar que no se le dará seguimiento a la expedición de Constancia de uso del suelo, Alineamiento y Número oficial a los predios que se encuentre en los siguientes casos:

- En predios con frente a vía pública de hecho, sea que se presuman como tales, no reconocidos oficialmente.
- En predios que no cumplan con la medida de frente mínimo (seis metros) reglamentaria o superficie mínima (90 metros cuadrados) reglamentaria, a menos que esté registrado en planos con la notificación autorizada con medidas menores a las anteriores descritas, de acuerdo al Art. 58 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
- En predios que queden afectados totalmente por algún proyecto de planificación.

B. Licencia de uso de suelo

Previo a la solicitud de la licencia de construcción el propietario o poseedor deberá obtener del Departamento la Licencia de uso del suelo, la cual se encuentra regida bajo el marco del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, éste nos indica las siguientes normas:

- Se conoce a la Licencia de uso del suelo como al documento expedido por el Departamento del Distrito Federal, en el que se autoriza el uso o destino que pretenda darse al predio. Esta se debe obtener obligatoriamente antes de la licencia de construcción, cuando los Programas Parciales y las Declaratorias, en su caso, asignen un uso o

destino como condicionado para una zona y se otorgará en los términos del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal.

En la licencia de uso del suelo se especifican las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para autorizar el uso o destino correspondiente. La licencia se otorgará atendiendo a:

- a) Evitar mayores costos en infraestructura.
- b) Evitar la saturación de la capacidad vial, hidráulica y de alcantarillado.
- c) Prever impactos al equipamiento urbano actual.
- d) Mantener el equilibrio y la distribución de los usos y destino del suelo.
- e) Preservar la calidad ambiental.
- f) Cuidar de la seguridad urbana.

Además de los usos **CONDICIONADOS**, deben obtener la Licencia de uso del suelo en los siguientes uso y destinos:

Caso I. Licencia de uso del suelo cuando se trate de:

- a) Conjuntos habitacionales.
- b) Oficinas de más de 10,000 m² y representaciones oficiales y embajadas.
- c) Almacenamiento y abasto en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, gasolineras, depósitos de explosivos, centrales de abasto y rastros.
- d) Las tiendas de autoservicio y de departamento de más de 20 Has.

- e) Baños públicos.
- f) Hospitales generales o de especialidades, centros antirrábicos y de cuarentena.
- g) Las edificaciones de entretenimiento.
- j) Deportes y recreación exceptuando canchas deportivas.
- k) Hoteles y moteles de más de 100 m².
- l) Agencias funerarias.
- m) Terminales y estaciones de transporte.
- n) Estacionamientos de más de 250 cajones.
- ñ) Estaciones de radio y televisión con auditorio y estudios cinematográficos.
- o) Industrias pesada y mediana.
- p) Jardines y parques de más de 50 Has.
- q) Edificaciones de infraestructura.
- r) Edificaciones ubicadas en zonas de patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación o del D.D.F., según la zonificación de los Programas Parciales.
- s) Aprovechamiento de inmuebles que haya sido materia de resoluciones específicas de modificación a Programas Parciales.
- t) Desarrollos urbanos en los que se haya autorizado incremento de densidad o intensidad.

Caso II. Licencias de uso del suelo con Dictamen Aprobatorio para los siguientes casos:

- a) Conjuntos habitacionales de más de 250 m₂.
- b) Oficinas de más de 20,000 m₂ y representaciones oficiales y embajadas.
- c) Almacenamiento y abasto de más de 10,000 m₂ en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, depósitos de combustible, centrales de abasto y rastros.
- d) Tiendas de autoservicio y de departamentos de más de 20,000 m₂ y centros comerciales de más de 30 Has.
- e) Hospitales de más de 75 camas.
- f) Las edificaciones de educación superior de más de 30,000 m₂ de terreno.
- g) Instalaciones religiosas de más de 250 concurrentes.
- h) Edificaciones de entretenimiento de más de 250 lugares.
- i) Deportes y recreación de más de 20,000 m₂ de terreno, exceptuando canchas deportivas.
- j) Hoteles y motels de más de 200 cuartos.
- k) Instalaciones para la Fuerza Aérea, Armada y el Ejército, reclusorios y reformatorios.
- l) Cementerios, mausoleos y crematorios.
- m) Terminales y estaciones de transporte de más de 20,000 m₂ de terreno.
- n) Estacionamientos de más de 500 cajones.



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y
PROTECCION ECOLOGICA
SOLICITUD DE LICENCIA DE USO DEL SUELO

FECHA México, D.F. a _____			Folio N° _____
Registro Catastral	Región _____	Manzana _____	Lote _____
			Mesa N° _____

DATOS DEL PREDIO

Calle _____ N° _____ Colonia _____

Delegación _____ C.P. _____ Superficie _____ M²

DATOS DEL PROPIETARIO O POSEEDOR

Nombre _____

Apellido Paterno _____ Apellido Materno _____ Nombre _____

Calle _____ N° _____ Colonia _____

Delegación _____ C.P. _____ Teléfono _____

USO DEL PREDIO

Actual(es) _____

Solicitado(s) _____

Tipo de solicitud: Obra nueva ampliación y/o modificación cambio de uso

ampliación de giro regularización adaptación

Nombre y firma del solicitante



LA LICENCIA DE USO DEL SUELO NO causa ningún derecho por tanto su expedición es gratuita.

PARA USO OFICIAL.

Para el interesado

CROQUIS DE LOCALIZACION: Nombre de todas las calles que limitan la manzana, distancia a las dos esquinas desde los linderos del predio, medida de frente o frentes, medidas de los linderos interiores y orientación, e indicar si existen árboles dentro del predio.



NORTE

NIVEL	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN M2	USO POR NIVEL (especificar)
-3		
-2		
-1		
Pf		
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
*15		

*Para el caso de más pisos use hoja adicional

DOCUMENTOS ANEXOS

4 Juegos de Memoria Descriptiva

4 Juegos del Proyecto Arquitectónico

Otros (especificar) _____

Firma del Propietario o poseedor

C. Constancia de zonificación y certificación de usos del suelo

El campo de aplicación de la constancia de zonificación y certificación de usos del suelo se rige por el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal; en el cual se menciona lo siguiente:

La constancia de Zonificación es un documento en donde el Departamento del Distrito Federal certifica si un uso del suelo es permitido, condicionado o prohibido, y en donde se especifican las normas técnicas complementarias que le sean aplicables de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de cada Delegación según sea la localización del predio en cuestión.

El certificado de usos del suelo es el documento en el cual el Departamento del Distrito Federal certifica cuáles son todos los usos del suelo permitidos o condicionados para un predio específico, de acuerdo a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de cada Delegación.

Los notarios sólo podrán dar fé y extender escrituras públicas de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, previa comprobación de que las cláusulas relativas a su utilización coinciden con los registros del Program Director y del Registro Público de la Propiedad.

Para tales efectos el propietario deberá obtener la constancia o certificación correspondiente.

La constancia de Zonificación se requerirá cuando en los programas o declaratorias, un uso o destino se encuentre asignado o permitido. Tendrá vigencia de un año y se expedirá por el registro del programa director o por la Delegación correspondiente; en este último caso se otorgará simultáneamente a la constancia de alineamiento y número oficial.

Los requisitos que se deberán de presentar en la Delegación correspondiente para el trámite de la Constancia de Zonificación son los siguientes:

1. Solicitud debidamente llenada (dos tantos)
2. Boleta predial (copia)
3. Carta de arrendamiento o título gratuito (copia)
4. Antecedentes (en su caso)
5. Licencia de construcción (en su caso)

El trámite se lleva a cabo presentando los requisitos anteriores en la ventanilla única para licencias de construcción, la cual los recibirá y dará un comprobante de haber recibido dichos documentos e informará al solicitante la fecha en que podrá pasar a recoger dicha constancia.

Enseguida se muestra el formato que se debe presentar para realizar el trámite de la Constancia de Zonificación.



DEPARTAMENTO DEL D. F. DELEGACION _____
SUBDIRECCION DE DESARROLLO URBANO
UNIDAD DEPARTAMENTAL DE PLANIFICACION

CONSTANCIA DE ZONIFICACION

SOLICITUD

FOUO No. _____

Con fecha: _____ se solicita Constancia de Zonificación, para el predio cuyos datos de localización y del solicitante se describen a continuación:

A.- DATOS DEL PREDIO

Calle _____ No. _____ Colonia _____

Código Postal _____ Boleta Predial _____

Uso Actual _____

Uso Pretendido _____

B.- CROQUIS DE LOCALIZACION

DATOS QUE DEBE CONTENER EL CROQUIS.- Nombre de todas las calles que limitan la manzana, superficie en metros cuadrados y orientación.

C.- DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre _____

Apellido Paterno

Apellido Materno

Nombre

Calle _____ No. _____ Colonia _____

Código Postal _____ Delegación _____ Teléfono _____

FIRMA DEL SOLICITANTE

CONSTANCIA DE USO DEL SUELO

PARA USO OFICIAL

De acuerdo al Programa Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y al Programa de Desarrollo Urbano que corresponde a esta Delegación, vigentes en la fecha de expedición de esta Constancia de Uso del Suelo, el predio motivo de su solicitud, por su ubicación tiene las siguientes características, mismas que deberá respetar.

Zona en que se ubica según Programa Parcial

Zona Especial de Desarrollo Controlado

Zona Patrimonial

SI () No ()

SI () No ()

Densidad e Intensidad

800 hab./Ha. y
7.5 veces el
área del Terreno400 hab./Ha. y
3.5 veces el
área del Terreno200 hab./Ha. y
1.5 veces el
área del Terreno100 hab./Ha. y
1.0 veces el
área del Terreno

Conforme a la zona donde se ubica el predio en cuestión y al (los) Uso (s) pretendido (s) señalado (s) en la solicitud, el (los) mismo (s) se encuentra (n) clasificado (s) como Uso (s) _____

Por otra parte, en caso de que el uso específico sea asignado y de acuerdo a la superficie del predio, podrá tener:

No. de viviendas _____ ó uso no habitacional en M2 _____

OBSERVACIONES:

En caso de pretender usos mixtos, solicita orientación técnica al respecto en la Ventanilla Única de esta Delegación, esta Constancia no es autorización del Uso de Suelo y no autoriza el Uso de la Construcción ó Funcionamiento.

La validez de esta Constancia, está sujeta a la vigencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Versión _____; la cancelación ó modificación del mencionado Programa, deja sin efecto la presente.

ATENTAMENTE

ATENTAMENTE

D. Licencia de Construcción

La Licencia de Construcción se fundamenta en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; éste nos indica que para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad privada, será necesario obtener la licencia de construcción, salvo en ciertos casos especiales.

Además nos indica el siguiente ámbito de aplicación:

Se conoce a la Licencia de Construcción como el acto que consta de un documento expedido por el Departamento por el que autoriza a los propietarios o poseedores, según sea el caso, para construir, ampliar, modificar, cambiar de uso o de régimen de propiedad a condominio, reparar o demoler una edificación o instalación.

Para la obtención de la Licencia de Construcción bastará efectuar el pago de los derechos correspondientes, la entrega del proyecto ejecutivo en la Delegación donde se localice la obra a realizar, excepto en los casos señalados en que se requieran otras autorizaciones, licencias, dictámenes, vistos buenos, permisos o constancias.

Al extender la licencia de construcción, el Departamento incluirá el permiso sanitario a que se refiere la Ley de Salud para el Distrito Federal, en los casos señalados y términos que éste establece.

Los registros de proyecto y la ejecución de las obras correspondientes deberán tener la responsiva de un Director Responsable de Obra, salvo en los casos del Artículo 41 del Reglamento de Construcciones, y la responsiva de los Corresponsables que correspondan, en los casos señalados en el Artículo 44 del Reglamento de Construcciones.

- El Departamento no otorgará Licencia de Construcción respecto a los lotes o fracciones de terreno que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuadas sin autorización del propio Departamento.

- Las dimensiones mínimas de predios que autorice el Departamento que pueda otorgarse Licencia de Construcción en ellos, serán de noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente. No obstante lo anterior, el Departamento podrá expedir licencias de construcción para fracciones remanentes de predios afectados por obras públicas, cuya superficie sea al menos de cuarenta y cinco metros cuadrados, en los que se tengan forma rectangular o trapezoidal, y de sesenta metros cuadrados en los de forma triangular, siempre que unos y otros tengan un frente a la vía pública no menor de seis metros.

Las obras que no requieren de Licencia de Construcción son:

- Las edificaciones en un predio baldío de una vivienda unifamiliar, la cual deberá contar con los servicios sanitarios indispensables y estar construída por dos niveles como máximo, siempre que reúna las siguientes características:

- a. Que se construya en una superficie de terreno de hasta 200 m2.
- b. Que tenga como máximo una altura de 5.50 m.
- c. Que no tenga claros mayores de 4m.
- d. Que se de aviso por escrito a la Delegación correspondiente al inicio y la terminación de la obra, anexando croquis de ubicación y señalando nombre y domicilio del propietario o poseedor.

- Resanes y aplanados interiores.
- Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales.
- Pinturas y revestimientos interiores
- Reparación de albañales.
- Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales.
- Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto.
- Limpieza, aplanados, pintura y revestimiento de fachadas.
- Divisiones interiores en pisos de despacho o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural.
- Impermeabilizaciones y reparación de azoteas sin afectar elementos estructurales.
- Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso al D.D.F. dentro de un plazo máximo de 72 horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

- Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 16 m², si está desocupado, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y >onas Arqueológicas, Artísticos e Histórico.
- Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y los servicios sanitarios correspondientes.
- Construcción, previo aviso por escrito al D.D.F. de la primera pieza de carácter provisional de 4 por 4 metros como máximo y de sus servicios sanitarios correspondientes, siempre y cuando se respeten los lineamientos y restricciones del predio.
- Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

Licencia de Construcción Específica

Las obras e instalaciones que se indican a continuación requieren de Licencia de Construcción Específica.

- a) Excavaciones o cortes de cualquier índole cuya profundidad sea mayor de sesenta centímetros. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por la licencia de construcción o se trate de pozos con línea de exploración para estudios de Mecánica de suelos o para obras de jardinería.

b) Tapias que invadan la acera en una medida superior a 50 cm. La ocupación de tapias en una medida menor, quedará autorizada por la licencia de construcción.

c) La instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico. Quedan excluidos de este requisito las reparaciones que no alteren las especificaciones de las instalaciones, manejo de sistemas eléctricos o de seguridad.

Vigencia de autorización

- El tiempo de vigencia de autorización de las licencias de construcción que expida el Departamento, estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar.

- El propio Departamento tendrá facultad para fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción de acuerdo a las siguientes bases:

1. Para la construcción de obras con superficie hasta de trescientos metros cuadrados la vigencia máxima será de doce meses;
2. Para la construcción de obras con superficie hasta de mil metros cuadrados, de veinticuatro meses;
3. Para la construcción de obras con superficie de más de mil metros cuadrados, de treinta meses, y

4. En las obras e instalaciones a que se refieren las fracciones referentes a las licencias de construcción para obra específica, se fijará el plazo de la licencia respectiva, según la magnitud y características particulares de cada caso.

Con respecto a las Licencias de Construcción Específicas, el propio Departamento tendrá la facultad para fijar el plazo de vigencia, de acuerdo con las siguientes bases que se mencionan a continuación:

- En las obras e instalaciones que requieren Licencia de Construcción Específica se fijará el plazo según sea la magnitud y características particulares de cada caso.

Es importante señalar que al realizar el trámite de una licencia de construcción, ésta debe ser suscrita por el propietario o poseedor, tener en su caso, la firma del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable, y lo más importante, ser presentada en los formatos que haya elaborado para tal efecto el D.D.F. y que a su vez son expedidos por la Delegación correspondiente.

A continuación mencionamos las distintas modalidades de Licencias de construcción, así como los requisitos que se deben cumplir para la obtención de cada una de ellas.

Licencia de Construcción de Obra Nueva

Requisitos:

1. Solicitud de licencia de construcción firmada por el propietario o poseedor, por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables que se requieran (original y 3 copias) formato único de licencias de construcción.

2. Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial autorizada y vigente (2 copias).

3. Licencia de uso de suelo autorizada y vigente en su caso (2 copias).

4. Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala debidamente acotados y con las especificaciones requeridas, incluyendo:

a) Levantamiento topográfico del estado actual del predio

b) Planta de conjunto

c) Plantas arquitectónicas

d) Cortes por fachadas y detalles

e) Plantas y cortes de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y especiales, y

f) Proyecto de protección a colindancias, en su caso.

5. Memoria descriptiva del proyecto (original y copia).

6. Dos tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados y especificados.

7. Memoria de cálculo (original y 2 copias).

8. Estudio de mecánica de suelos (original y 2 copias) en su caso.

9. Autorización de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica, en su caso (2 copias).

10. Visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en su caso (2 copias).

11. Dos copias del registro del Director Responsable de Obra y de los corresponsables.

12. Dictamen de factibilidad de viabilidad de la C.G.T., en su caso (2 copias).

Estos documentos deberán de estar firmados por el propietario o poseedor, por el Director Responsable de Obra y por los corresponsables en seguridad estructural, de diseño urbano y en instalaciones, en su caso.

A continuación presentamos una relación actualizada de precios que establece la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al mes de Julio de 1993.

Importe

Según lo estipulado por el artículo 67 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

1. Inmuebles de uso habitacional:

a) Hasta 5 niveles N\$3.85 por metro cuadrado de construcción.

b) Más de 5 niveles N\$6.60 por metro cuadrado de construcción.

2. Inmuebles de uso no habitacional:

a) Hasta 3 niveles N\$8.80 por metro cuadrado de construcción.

b) Más de 3 niveles NS\$15.40 por metro cuadrado de construcción.

La vivienda nueva construída por instituciones pública, con crédito de interés social otorgado por ellas o cuya superficie no exceda de 75 m² tendrá derecho a una reducción del 50% de los derechos de expedición, de acuerdo con el primer párrafo del artículo 67 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

El pago de los derechos deberá de realizarse en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Tiempo máximo del trámite

Posterior a la entrega completa de la documentación, de los Visto Bueno de otras dependencias requeridos en su caso y del pago de los derechos, el plazo promedio para la expedición de la Licencia será de: 5 días hábiles.

Licencia de Construcción de registro de obra ejecutada sin licencia previa

Requisitos:

1. Solicitud de licencia de construcción firmada por el propietario o poseedor y por el director responsable de obra (original y tres copias).
2. Constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial autorizada y vigente (2 copias).
3. Certificado de instalación de toma de agua y conexión de albañal, en su caso (2 copias).
4. Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra.
5. Dos tantos del proyecto de instalaciones (hidráulica, sanitaria, eléctrica, etc.).
6. Memoria descriptiva del proyecto (2 copias).
7. Dos tantos del proyecto estructural.
8. Memoria de cálculo, en su caso (2 copias).
9. Responsiva del Director Responsable de Obra (2 copias).
10. Registro del Director Responsable de Obra (2 copias).
11. Visto Bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en su caso (2 copias).
12. Licencia de uso del suelo, en su caso (2 copias).
13. Avalúo Bancario del inmueble, vigente (2 copias).

Importe

Según lo estipulado en el artículo 67 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, más la multa que como sanción establece el artículo 342 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

El pago de los derechos deberá efectuarse en la tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Tiempo promedio de trámite: 10 días hábiles.

Licencia de construcción para Ampliación y/o Modificación

Requisitos:

1. Solicitud de licencia de Construcción firmada por el poseedor o propietario y por Director Responsable de Obra y Corresponsables que se requieran (original y tres copias).
2. Constancia de uso del suelo, Alineamiento y Número oficial autorizada y vigente (dos copias).
3. Dos tantos del proyecto arquitectónico, estructural, de instalaciones y memoria de cálculo, firmada por el Director Responsable de Obra y Corresponsables que se requieran.
4. Estudio de Mecánica de suelos y Proyecto de Porteción a colindancias, cuando proceda (dos copias).
5. Autorización de Uso y Ocupación anterior, Licencia y Planos registrados anteriormente (dos copias).
6. Licencia de uso del suelo, en su caso, autorizada y vigente.
7. Dos copias de los registros vigentes del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables.
8. Dictamen de factibilidad de la D.G.C.O.H. en su caso (dos copias).
9. Dictamen de factibilidad de vialidad de la C.G.T en su caso (dos copias).
10. Comprobante de pago del Art. 48 o 53 de la Ley de Hacienda en su caso (dos copias).

11. Vo. Bo. del I.N.A.H. e I.N.B.A. en su caso (dos copias).

12. Boleta de pago de agua e Impuesto Predial del último bimestre (dos copias).

Con respecto al importe de dicho trámite se tiene lo siguiente, según lo estipula el artículo número 67 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal:

I. Para inmuebles de uso habitacional:

- a) Hasta 5 niveles: pagará N\$3.85 por cada metro cuadrado de construcción.
- b) Más de 5 niveles: pagará N\$6.60 por cada metro cuadrado de construcción.

II. Para inmuebles de uso no habitacional:

- a) Hasta 3 niveles: pagará N\$8.80 por cada metro cuadrado de construcción.
- b) Más de 3 niveles: pagará N\$15.40 por cada metro cuadrado de construcción.

El mencionado pago se deberá de realizar como se indica, en las diferentes oficinas de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

En cuanto al tiempo promedio que se lleva hacer este trámite, diremos que en general éste se tarde entre 6 y 8 días hábiles ya que como se puede ver, depende del tipo y la magnitud de la obra por realizar.

Licencia de construcción de Cambio de uso del suelo

Requisitos:

1. Solicitud firmada por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra y Corresponsables, en caso (original y tres copias).
- 2*. Memoria descriptiva del proyecto (2 copias).
3. Licencia y planos autorizados con anterioridad (original y 2 copias).
4. Licencia de uso del suelo, en su caso (original y dos copias).
5. Constancia de uso del suelo, Alineamiento y Número Oficial (2 copias).
6. Visto Bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (2 copias).
7. Recibos de pago de los artículos 48 ó 53 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.
- 8*. Planos Arquitectónicos indicando el nuevo uso solicitado (2 tantos).

*** Firmados por el Propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra y Corresponsables.**

Importe:

Según lo estipulado en el artículo 67 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. El pago de los derechos deberá efectuarse en la tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Tiempo promedio del trámite: 8 días hábiles.

Licencia de construcción para reparación de Construcción de Obras

Requisitos:

1. Solicitud firmada por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra en su caso (original y tres copias).
2. Constancia de uso del suelo, Alineamiento y Número Oficial, autorizada y vigente (dos copias).
3. Proyecto estructural de reparación y memoria de cálculo firmado por el Director Responsable de Obra y el o los Corresponsables que se requieran, en su caso (2 copias).
4. Licencia de uso del suelo, en su caso (2 copias).
5. Licencia de construcción anterior, autorizada y vigente (2 copias).

Importe:

Según lo estipulado en el artículo 67 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

El pago de derechos deberá efectuarse en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Tiempo promedio del trámite: 8 días hábiles.

Licencia de construcción de demolición

Requisitos:

1. Solicitud firmada por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra y Corresponsables, en su caso (original y 3 copias).
2. Memoria descriptiva del proceso de demolición que vaya a emplear.
3. Programa de demolición en el que se indicará el orden y fecha en que se demolerán los elementos de la construcción, en caso de prever el uso de explosivos, se señalará con toda precisión el o los días, la hora o las horas en que se realizarán las explosiones, las que estarán sujetas a aprobación del Departamento del Distrito Federal y la Secretaría de la Defensa Nacional (2 copias).
4. Constancia de uso del suelo, Alineamiento y Número Oficial, autorizada y vigente (2 copias).
5. En caso de inmuebles clasificados y catalogados por el Departamento como parte del patrimonio cultural del Distrito Federal, se requerirá autorización expresa del Jefe del propio Departamento (original y 3 copias).

Cuando corresponda, Visto Bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (2 copias).

Importe

De acuerdo con el artículo 68 fracción IV de la Ley de Hacienda del Distrito Federal: N \$1.75 m², por la superficie cubierta, computando cada piso o planta.

El pago de los derechos deberá efectuarse en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Tiempo promedio del trámite: 10 días hábiles.

Licencia de Construcción de Cambio a régimen de condominio

Requisitos:

1. Solicitud de Cambio a regimen en condominio (formato único de Licencia de construcción, (original y tres copias), firmado por el propietario y Director Responsable de Obra.
2. Constancia de uso del suelo, Alineamiento y Número Oficial, autorizada y vigente (2 copias).
3. Planos Arquitectónicos, Estructurales y de instalaciones autorizadas (2 tantos).

4. Memoria descriptiva y de cálculo, firmada por el Director Responsable de obra y Corresponsables en su caso (2 copias).
5. Licencia de construcción autorizada (2 copias).
6. Registro del Director Responsable de Obra y Corresponsables, en su caso (2 copias).
7. Carta Anuencia de los inquilinos (original y copia).
8. Reglamento interior del condominio, autorizado por los derechohabientes (original y copia).
9. Plano Arquitectónico, identificando las áreas comunes e indivisas, firmado por el Director Responsable de obra, propietario y derechohabientes (2 copias).
10. Boleta de pago de impuesto predial, del último bimestre (2 copias).
11. Boleta de pagos de derechos de agua del último bimestre (2 copias).
12. Manifestación de terminación de obra anterior (2 copias).
13. Autorización de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (2 copias).
14. Visto Bueno de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial en lo relativo a instalaciones de gas o especiales (2 copias).
15. Autorización anterior de ocupación del inmueble.

Importe:

De acuerdo con el artículo 68 fracción VII de la Ley de Hacienda para el Departamento del Distrito Federal, se pagará la cantidad de NS\$1.75 por cada metro cuadrado.

El pago de los derechos deberá efectuarse en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Tiempo promedio de atención: 10 días hábiles.

Licencia de construcción para bardas y tapiales

I. Bardas y tapiales hasta 2.5 m de altura:

- 1. Solicitud de licencia de construcción firmada por el poseedor o propietario del predio (original y tres copias).**
- 2. Constancia de uso del suelo, Alineamiento y Número Oficial autorizada y vigente (dos copias).**
- 3. Croquis de localización de los trabajos a ejecutar (dos copias).**

II. Bardas y tapiales de más de 2.5 m de altura:

- 1. Solicitud firmada por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra (original y tres copias).**
- 2. Constancia de uso del suelo, Alineamiento y Número Oficial, autorizada y vigente (dos copias).**
- 3. Croquis de localización de los trabajos a ejecutar (dos copias).**

Importe:



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

DELEGACION _____

LICENCIA UNICA DE CONSTRUCCION

FECHA: México, D. F., a _____

Folio No. _____

La presente solicitud cumple con lo que señala la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus Artículos 7º, 8º 9º y 10º; el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal en sus Artículos 115, 211, 337, 339, 411, 421, 439 y 441; el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en sus Artículos 1º, 2º, 3º, 31º, 32º, 33º, 34º, 39º, 40º, 43º, 53º, 54º, 55º, 77º y 80º; así como con la zonificación, uso, densidad y/o intensidad que señala el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en esta fecha, en la delegación correspondiente al predio para el cual se pretende la licencia. Los datos e información que se proporcionan para la presente solicitud se relacionan con el censo o censos que se acompañan y que forman parte integrante de esta solicitud.

Bajo protesta de decir verdad se manifiesta que la presente solicitud de Licencia Unica de Construcción es suscrita el día _____ del mes de _____ de 19 _____:

DATOS DE PREDIO

Calle _____ No. _____ Colonia _____
Delegación _____ C. P. _____

DATOS DEL PROPIETARIO O POSEEDOR

Nombre _____
Apellido Paterno _____ Apellido Materno _____ Nombre _____
Calle _____ No. _____ Colonia _____
Delegación _____ C. P. _____ Teléfono _____

DATOS DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA

Registro No. DRO- _____ Nombre y Apellidos _____
Calle _____ No. _____ Colonia _____
Delegación _____ C. P. _____ Teléfono _____

NOMBRE DE LOS CORRESPONSABLES (EN SU CASO)

No. DE REGISTRO

C/SE

C/DUyA

C/I

Por lo anteriormente expuesto y fundado y consciente de lo manifestado, se acepta que en caso de incurrir la solicitud en error o falsedad en los datos suministrados, la Licencia Unica de Construcción sea revocada o cancelada conforme lo señalan los Artículos 89º y 92º Fracción V de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 69º del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal y 347º del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como la aplicación de las medidas que señalan en sus Artículos 90º y 91º de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 50º, 51º, 52º, 53º, 54º y 55º del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, 336º, 339º y 340º del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que son suspensión, clausura o demolición de la construcción, independientemente de las sanciones de carácter pecuniario, que sean aplicables y que señalan los Artículos 92º, Fracción de la I a la IV y VI de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 56º, 57º, 58º y 59º del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, 341º, 342º, 343º, 346º, 349º, 349º, 349º y 347º del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

PARA USO OFICIAL

D. INVERSION

Valor del terreno NS _____

Valor de la construcción NS _____ (número y letra)

Valor total NS _____ (número y letra)

Valor total NS _____ (número y letra)

E. ANEXOS OBLIGATORIOS A LA SOLICITUD

Constancia de Uso del Suelo, alineamiento, Número oficial y dos juegos en copia heliográfica de Planos arquitectónicos, Planos estructurales, Planos de Instalaciones: Hidráulica - Sanitaria Eléctrica.

Especial (especifique) _____ Memoria(s) _____

Firma del Propietario _____

Firma del Director Responsable de Obra _____

Firma del Corresponsable
en Seguridad EstructuralFirma del Corresponsable en
Diseño Urbano y ArquitectónicoFirma del Corresponsable
en Instalaciones

Fecha de Verificación	_____
Importe del pago de los derechos	NS _____
Importe del pago de los derechos por concepto de	NS _____
Importe de los derechos por concepto de	NS _____
Importe de la Construcción Resolvo	NS _____
Importe total	NS _____
BORGO	AUTORIZO
Nombre	_____
Cargo	_____
	Sello de autorización

Esta Licencia Unica de Construcción se otorga en virtud de haber cubierto los derechos correspondientes y de acuerdo a las características Generales de la Obra (A) y a las características Particulares de la Obra (B) solicitadas, así como a la descripción del Proyecto (C).

Se informa al propietario y al Director Responsable de Obra, que de no llevar a cabo la construcción, motivo de esta solicitud, en el plazo concedido para la misma, podrá solicitar prórroga presentando original y copia de este documento.

De acuerdo con el Art. 68 de la Ley de Hacienda del D.D.F. :

- a) Hasta 2.5 m de altura: NS\$2.62 por m²
- b) De más de 2.5 m de altura: NS\$1.05 por m²

Tiempo promedio de trámite:

El tiempo promedio de trámite será de cinco días hábiles.

Prórroga de Licencia de Construcción

Requisitos:

1. Solicitud de prórroga de Licencia de Construcción (original y tres copias).
2. Licencia y planos arquitectónicos autorizados (2 copias).
3. Registro vigente del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables requeridos en su caso (2 copias).
4. Constancia de uso del suelo, Alineamiento y Número Oficial, vigente y autorizado (2 copias).
5. Memoria descriptiva del avance de los trabajos (2 copias).
6. Comprobante de pago del artículo 53 de la Ley de Hacienda (2 copias).

Importe:

Conforme a lo estipulado en el artículo 67 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, por la parte no ejecutada.

PRORROGA DE LICENCIA ÚNICA DE CONSTRUCCIÓN

La presente Licencia Única de Construcción No. _____ con una vigencia de _____ años y verificado el día _____ de _____ de _____, por el total de derechos a pagar NS. _____ (Número y Letra)

Se prorroga por el término de _____ años correspondientes según recibo No. _____ de 19____ y de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Construcción y conforme a los incisos A y B de esta solicitud.

AUTORIZO _____

Nombre, Firma y Cargo _____

PRORROGA DE LICENCIA ÚNICA DE CONSTRUCCIÓN

La presente Licencia Única de Construcción No. _____ con una vigencia de _____ años y verificado el día _____ de _____ de _____, por el total de derechos a pagar NS. _____ (Número y Letra)

Se prorroga por el término de _____ años correspondientes según recibo No. _____ de 19____ y de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Construcción y conforme a los incisos A y B de esta solicitud.

AUTORIZO _____

Nombre, Firma y Cargo _____

MANIFESTACION DE TERMINACION DE OBRA

Con fecha _____ de _____ de 19____ se da aviso de la terminación de la obra que ampara la Licencia Única de Construcción No. _____ expedida el _____, manifestando así mismo haber cumplido estrictamente con todas y cada una de las disposiciones que para el caso se establecen en el Reglamento de Construcción para el Distrito Federal y demás Ordenamientos Legales vigentes aplicables en la materia.

Nombre y firma del Propietario _____ Nombre, Firma y No. de Registro DFO del Director Responsable de Obra _____ Nombre, Firma y No. de Registro del (os) Corresponsable(s), C/SE, C/DUyA, C/1 en su caso _____

AUTORIZACION DE USO Y OCUPACION

En fecha _____ de _____ de 19____ se otorga la autorización de Uso y Ocupación No. _____ del inmueble que ampara la Licencia Única de Construcción No. _____ expedida el _____ en virtud de haberse verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha licencia, con base en la manifestación fehaciente del Director Responsable de Obra y del (os) Corresponsable(s) en su caso, de haber cumplido estrictamente con las disposiciones relativas establecidas en el Reglamento de Construcción para el Distrito Federal y demás Ordenamientos Legales vigentes aplicables en la materia.

Bo. de Inspección de Obra _____ Fecha _____

Bo. de Revisión _____ Fecha _____

ELABORO _____ AUTORIZO _____

Nombre, Firma y Cargo _____ Nombre, Firma y Cargo _____

El pago de de los derechos deberá efectuarse en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Tiempo promedio del trámite: 5 días hábiles.

Ocupación, Uso y aprovechamiento de la vía pública

Para la obtención de este permiso se requiere de los siguientes pasos, como a continuación se señala.

En el contenido de la solicitud se explica lo siguiente. cuenta con un escrito dirigido al c. Subdelegado de Obras y Servicios explicando el motivo de la misma.

- Calendarios de obras y descripción de las maniobras así como los tiempos estimados para ello.

Proceso de trámite:

Acudir a la Subdelegación de Obras y Servicios de la Delegación correspondiente y entregar el escrito de solicitud acompañado de calendario de obras correspondiente.

Por lo cual es Departamento del Distrito Federal analizará la solicitud y elaborará la resolución respectiva.

El interesado recibe la aprobación o negativa a través de un oficio de la Delegación correspondiente.

En caso necesario y dependiendo de la magnitud de la obra se determinará el cierre temporal de la calle mientras se deban realizar las maniobras o movimientos de equipos autorizados.

Tiempo para su resolución:

El plazo para la resolución del trámite es variable, dependiendo del tipo y características de la solicitud.

Vigencia y derechos de la autorización

La vigencia de la autorización se fijará en el permiso respectivo, dependiendo de la magnitud y características de cada caso. El permiso para ocupar parte de la vía pública con algún elemento o equipo que sirva para la construcción causa derechos, por lo tanto su expedición es gratuita.

CAPITULO 4

CAPITULO IV

SANCIONES

El Departamento a través de la delegación correspondiente lleva a cabo la vigilancia e inspección de las obras y las edificaciones en las condiciones que considere pertinentes, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

IV.1 Visitas de Inspección

Las inspecciones que la delegación realiza tienen por objeto verificar que las obras y las edificaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de Construcciones y demás ordenamientos aplicables.

Las visitas de inspección son llevadas a cabo por gente asignada por la delegación de la forma de Inspectores, los cuales, cuentan con una credencial vigente expedida por el Departamento y la cual deben de presentar al propietario o poseedor, director responsable de obra, corresponsables, perito responsable o los ocupantes del lugar donde se vaya a practicar la inspección.

Además de la credencial, el inspector deberá de contar con una orden por escrito que contendrá la fecha, ubicación de la edificación, obra por inspeccionar, el objeto de la visita, el fundamento legal, así como el nombre y la firma de la autoridad que expida dicha orden de inspección.



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

FORMA C-i

DEPENDENCIA _____
SECCION SUBDIRECCION DE DES. URBANO.
MESA OFNA. INSPECCION _____
NUMERO DE OFICIO _____
EXPEDIENTE _____

ASUNTO: SE ORDENA VISITA DE INSPECCION.

D.F., a de de 199

C.
Inspector de Construcciones Privadas.
Presente .

De conformidad con las atribuciones conferidas a este Organismo Desconcentrado en los Artículos 3° fracción X, 12, 15, 16, 17 fracciones III, VII Y XIII, - 18 fracción X y 20 fracción I, VII, XII de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal; 2°, 4°, 44, 45 fracciones III, IV, VII y XIII, 56 y 57 del Reglamento Interior de esta Dependencia, sirvase practicar visita de inspección en el domicilio ubicado en: _____

En términos de lo previsto en los Artículos 1°, 3° fracciones VI, VII, XII, XIV Y XVII, 328, 329, 330, 331, 332 y 334 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal que tendrá por objeto verificar que las edificaciones o las obras en construcción _____ que se encuentran en él, están amparadas con Licencia de Construcción conforme a lo previsto en los Artículos 53, 54 y 55 del propio Reglamento, y el estado de avance de las edificaciones o las obras en construcción; diligencia — que deberá entenderse con el Propietario del Inmueble, Director Responsable de Obra, Corresponsable, Perito Responsable o los Ocupantes del lugar especificándose que de oponerse o impedir el cumplimiento de la misma, se le sancionará con arresto administrativo hasta por 36 horas, conforme a lo previsto en el Artículo 346 del reglamento de la Materia.

A T E N T A M E N T E .
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"
JEFE DE LA OFICINA DE INSPECCION

c.c.p.

Obras. — Presente .

.- Subdelegado de Desarrollo Urbano y

Esta orden de inspección será entregada por el inspector en copia legible al visitado, mismo que tendrá la obligación de permitirle el acceso al lugar de la obra o la edificación. Cabe señalar que al inicio de la visita, el inspector deberá pedirle al visitado que nombre a dos personas que fungirán como testigos en el desarrollo de la visita, sobreavisando que en el caso de que los testigos muestren rebeldía, éstos serán propuestos por el propio inspector.

Al término de la visita se levantará el acta correspondiente por triplicado en formas numeradas y foliadas en las que se expresará el lugar, fecha y nombre de las personas que participaron en la visita, así como el resultado de la misma; el acta deberá ser firmada por el inspector, por el visitado, si desea hacerlo, y al cual se le entregará una copia legible, y por los testigos participantes. Al final, el inspector firmará, en su caso, la bitácora de obra en proceso de construcción anotando la fecha de su visita y sus observaciones.

En caso de que haya inconformidad en la visita realizada, los visitados podrán inconformarse mediante un escrito dirigido a las autoridades del Departamento, el cual lo acompañarán con las pruebas documentales pertinentes y vinculadas con los hechos por aclarar.

Es importante decir que dicho escrito deberá de ser presentado dentro de los siguientes cinco días hábiles en que se cerró el acta, ya que de no hacerlo el Departamento lo dará por consentido; y en un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente del vencimiento de los cinco días mencionados anteriormente, emitirá la resolución debidamente fundada

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
DELEGACION DE _____
SUBDELEGACION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS
SUBDIRECCION DE DESARROLLO URBANO
UNIDAD DEPARTAMENTAL DE INSPECCION

ACTA DE INSPECCION. _____

EN _____, DISTRITO FEDERAL, SIENDO LAS _____ HORAS DEL DIA _____ DEL MES
DE _____, EL SUSCRITO _____ INSPECTOR ADSCRITO A LA UNIDA DEPAR-
TAMENTAL DE INSPECCION DE LA SUBDIRECCION DE DESARROLLO URBANO, DEPENDIENTE DE LA DELE-
GACION _____ DEL D.F., PREVIA IDENTIFICACION CON CREDENCIAL N° _____ EXPEDIDA EL
DIA _____ DEL MES DE _____ DE _____, ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO
UBICADO EN _____

_____ EN CUMPLIMIENTO A LA ORDEN DE INSPECCION N° _____ DE FECHA _____
DE _____ DE _____, SICHADA POR _____

LA CUAL EXPLIQUE Y ENTREGUE COPIA A LA PERSONA CON LA QUE SE ENTIENDE LA DILIGENCIA, -
QUIEN DIJO LLAMARSE _____ IDENTIFICANDOSE CON _____

_____ QUE TIENE SU DOMICILIO PARTICULAR EN _____
Y DIJO TENER EL CARACTER DE _____

REQUIRIENDOLE PARA QUE NOMBRE A DOS PERSONAS QUE FUNJAN COMO TESTIGOS EN EL DESARROLLO
DE LA MISMA, DESIGNANDO A LOS C.C. _____ Y _____

CON DOMICILIO EN _____ Y _____

RESPECTIVAMENTE: POR HABERSE NEGADO A DESIGNARLOS, EL ACTUANTE PROPUISO A LOS C.C. _____
Y _____ CON DOMICILIO EN _____

_____ Y _____ ACTO CONTINUO Y ENTERADO PREVIAMENTE
DEL OBJETO DE LA ACTUACION CONSISTENTE EN: _____

_____ LA PERSONA CON LA QUE SE ENTIENDE LA DILIGENCIA EXHIBIO DOCUMENTACION: _____

MANIFESTANDO: _____

PROCEEDIENDO INMEDIATAMENTE EL SUSCRITO A. _____

TERMINADA LA VERIFICACION DE LA EDIFICACION U OBRA DE CONSTRUCCION, SE PROCCIDIO A FIRM
MAR EL LIBRO DE BITACORA ANOTANDOSE LA FECHA DE VISITA Y LAS SIGUIENTES OBSERRACIONES

_____ EPLAZAMIENTO; SE HACE DEL CONOCIMIENTO AL VISITADO QUE DISPONE DE _____ DIAS HABLES,
CONTANDO A PARTIR DEL INMEDIATO POSTERIOR AL QUE SE CIERRA LA PRESENTE ACTA, PARA MANI-
FESTAR POR EL SUSCRITO ANTE LA DELEGACION DEL DEPTO. DEL D.F., EN _____ SITA EN _____
_____ LO QUE A SUS INTERESES CONVENGA, AL QUE
DEBERA ANEXIAR LAS PRUEBAS DOCUMENTALES QUE JUSGUE PERTINENTES VINCULADAS CON LOS HE-
CHOS ASIENTADOS EN EL ACTA QUE PRETENDA DESVIRTUAR, APERCIBIDO QUE DE NO HACERLO SE TEN-
DRAN POR CONSENTIDOS Y SE LE APLICARAN LAS MEDIDAS QUE RESULTEN PREVISTAS EN EL CAPITU-
LO SEGUNDO EL TITULO DECIMO TERCERO DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES VIGENTE PARA EL -
D.F., SE CIERRA LA PRESENTE ACTA SIENDO LAS _____ HORAS DEL DIA Y DE LA FECHA Y EN
TERADOS DE SU CONTENIDO FIRMAN LAS PERSONAS QUE EN ELLA INTERVINIERON Y QUISIERON HA-
CERLO _____
CONSTANCIA. _____

FIRMA

FIRMA

ymotivada que conforme a derecho procede, la cualnotificará al visitado personalmente de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

IV. 2 Clausuras y suspensiones

Al realizar la delegación correspondiente las visitas de inspección a las obras y edificaciones, ésta tiene la facultad de sancionar a los propietarios o poseedores, a los titulares a los directores responsables de obra, a los corresponsables, a los peritos responsables y a quienes resulten responsables de infracciones que presenten o no se cumplan con las disposiciones giradas por la legislación vigente.

Sin embargo, la sanción a que ha sido efecto el infractor, deberá de tomar en cuenta las condiciones personales del mismo, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

El departamento a través de la delegación está facultada para ejecutar las medidas que considere necesarias en caso de que no se cumplan con las disposiciones legales aplicables en los siguientes casos:

- Cuando se use un predio o construcción total o parcialmente sin contar con las autorizaciones correspondientes o éstas hayan sido revocadas o terminado su vigencia.

- Cuando a un predio o construcción se le de un uso de destino diferente al autorizado.
- Cuando se obstaculice el cumplimiento de órdenes de inspección o supervisión.
- Cuando el propietario o poseedor de una construcción previamente dictaminada como peligrosa para las personas o para los bienes del Departamento, no cumpla con las órdenes giradas, pudiéndose hacer uso de la fuerza pública.
- Cuando se invada la vía pública con una construcción.
- Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial.

Con respecto a las obras de ejecución e independientemente de las sanciones a que sean sometidos los responsables, la delegación podrá suspenderlas o clausurarlas en los siguientes casos:

- Cuando la ejecución de una obra se realice sin las precauciones previas y pongan en peligro la vida de las personas o causen daños a la propia delegación o a terceros.
- En este caso la delegación ordenará que se corrijan los daños y cesen el peligro, quedando el propietario obligado a realizarlos.
- Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas por la constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial.
 - Cuando se obstaculice el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria por parte del personal autorizado.

- Cuando la obra se ejecute sin licencia previa, o ésta haya sido revocada o haya terminado su vigencia.
- Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia del director responsable de obra o los corresponsables (en su caso).
- Cuando se utilicen explosivos sin la autorización correspondiente.

Con respecto a las obras terminadas la delegación podrá clausurarlas cuando incurran en alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia o se haya alterado el proyecto aprobado fuera de los límites de toda tolerancia.
- Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso diferente del autorizado.

Cabe aclarar que el estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se haya regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos del artículo 68 del Reglamento de Construcciones y si aún el propietario o poseedor del predio se negase a ejecutar o a pagar por los trabajos impuestos por la delegación, ésta por conducto de la Tesorería del Distrito Federal, efectuará su cobro por medio del procedimiento económico coactivo.

IV.3 Multas

Como ya se mencionó anteriormente, la delegación tiene la facultad de sancionar, mediante multas, a los propietarios o poseedores, a los titulares, a los directores responsables de obra, a los corresponsables, a los peritos

responsables y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección que la misma realice.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Se sancionará al propietario o poseedor, al titular, al director responsable de obra, al corresponsable, al perito responsable o las personas que resulten responsables de:

Caso I. Con multa de trescientos cincuenta nuevos pesos a tres mil quinientos nuevos pesos:

- Cuando se impida una inspección.
- Cuando en cualquier obra no muestre, a solicitud del inspector, copia de los planos registrados y la licencia correspondiente.
- Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública, o cuando se hagan corten en banquetas, arroyos y guarniciones sin tener el permiso correspondiente.
- Cuando se realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o las edificaciones o predios vecinos, o de la vía pública.
- Cuando se violen las disposiciones relativas a las conservación de edificios o predios.

De igual manera se aplicará la sanción cuando no se dé aviso correspondiente de terminación de las obras dentro del plazo señalado en las licencias correspondientes:

Caso II. Con una multa de mil setecientos a tres mil quinientos nuevos pesos:

- Cuando para obtener la expedición de licencias, o durante la ejecución y uso de la edificación, haya hecho uso, a sabiendas de documentación falsa.

Caso III. Con multa equivalente al diez por ciento del valor del inmueble de acuerdo al avalúo que emita alguna sociedad nacional de crédito:

- Cuando una obra, excediendo las tolerancias previstas en el Reglamento de construcciones, no coincidan con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizado.

- Cuando en su predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial y en las licencias correspondientes.

Con respecto a los directores responsables de obra o corresponsables respectivos, se sancionarán si incurren en las siguientes infracciones:

Caso I. Con multa de mil setecientos a tres mil quinientos nuevos pesos:

- Cuando no se cumpla con lo previsto en el artículo 43 del Reglamento de Construcciones referente a las obligaciones del Director Responsable de Obra, y el artículo 314 del mismo, referente a las obligaciones de los peritos responsables de obra.

Caso II. Con multa de dos mil seiscientos a tres mil quinientos nuevos pesos:

- Cuando se utilicen procedimientos de construcción mencionados en el artículo 258 del Reglamento de Construcciones sin previa autorización.
- Cuando en la demolición o construcción de obras, usen explosivos sin contar con la autorización correspondiente.

En relación con los propietarios o poseedores, titulares, responsables de obra y peritos responsables, en su caso, se sancionarán con multa equivalente hasta el diez por ciento del valor del inmueble de acuerdo al avalúo correspondiente que expida alguna institución bancaria en los siguientes casos:

- Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente la licencia respectiva de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Construcciones.
- Cuando se estén realizando obras e instalaciones sin haber obtenido previamente la licencia respectiva de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Construcciones.
- Cuando se hubieran violado los estados de clausura o suspensión de la obra.

- Cuando se hubieran realizado obras o instalaciones sin contar con la licencia correspondiente, y las mismas no estuvieran regularizadas.

Se debe mencionar que el caso de que se reincida nuevamente en la infracción conociendo a ésta como la falta que se incurra nuevamente después de haberse sancionado con anterioridad durante la ejecución de la misma obra, al infractor se le sancionará con el doble de la misma sanción que se le haya impuesto.

Con respecto a la revocación de toda autorización, la delegación podrá revocar permisos, licencias o constancias en los casos siguientes:

- Se haya emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos o emitidos con dolo o error.
- Se haya expedido en contravención al texto expreso de alguna disposición del Reglamento de Construcciones.
- Se haya expedido por alguna autoridad incompetente.

Esta revocación la pronunciará la autoridad en la que se haya realizado la resolución o, en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

CAPITULO 5

CAPITULO V

FINIQUITO DE OBRA

V.1 Documentación necesaria

A continuación mencionamos algunos de los requisitos de documentación que los propietarios de la obra estarán obligados a manifestar por escrito al Departamento, como también a la Delegación donde se localize dicha obra, se tendrá un plazo mínimo de 15 días para presentar la manifestación, los días empezarán a contar a partir de la conclusión de la obra como lo asienta el artículo 73 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

Dentro de esta manifestación de terminación de obra se debe de anotar el número y fecha de la licencia a la cual corresponde la obra, esta manifestación también se el conoce como acta de terminación de obra, una vez realizado este trámite la Delegación correspondiente enviará un perito responsable de obra el cual verificará que se haya cumplido con las especificaciones que se establecieron durante la solicitud de la licencia de construcción, y que cuente el contrato con la firma del poseedor o propietario.

Una vez realizada la inspección por parte del perito y que ésta haya cumplido con lo establecido se procederá a tramitar la autorización de ocupación, la cual consiste en permitir la ocupación y el uso de las edificaciones al haberse concluido la ocupación y el uso de las edificaciones al

haberse concluido su construcción y cuando éstas cumplan con las condiciones y especificaciones presentes en el proyecto aprobado con licencia de construcción.

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

La manifestación de terminación de obra deberá de contener lo siguiente:

Nombre completo del propietario, profesión o actividad a la que está dedicado, lugar de origen, nacionalidad y en su caso el domicilio anterior del propietario, esto es con el fin de tener los datos necesarios del propietario para cualquier aclaración que pudiera surgir.

Con la manifestación de terminación de obra y la autorización de ocupación del inmueble, forman el finiquito de obra en el cual se asentarán las responsabilidades tanto del aspecto legal, como de tipo moral que se pudieran presentar. Con un enfoque preventivo, como en un futuro no muy lejano y consecuentemente a sus posibles repercusiones.

Es recomendable no excederse a los 15 días para la presentación de terminación de obra, ya que esto ocasionaría que todos los trámites se frenarían. Se deberán de llevar cuatro planos arquitectónicos y cuatro planos estructurales del proyecto, deberán de contener las plantas de tipo arquitectónico los detalles de ubicación y de servicios, también contendrá la planta de cimentación, también se tendrá el armado de cada una de las losas,

el armado de cada una de las columnas, el armado de cada una de las trabes, el armado de cada cerramiento; se mencionarán las especificaciones necesarias según sea la naturaleza del proyecto.

Por otra parte también tenemos que el finiquito de obra será el plazo que se haya fijado para terminar con cualquier responsabilidad de parte del constructor con todos los aspectos relacionados a dicha obra.

En caso de que se presentara alguna anomalía, según sea su magnitud puede llegarse a un entendimiento entre el constructor y el interesado, esto es muy frecuente ya que la mayoría de los constructores quieren siempre llevar una buena imagen de sus trabajos realizados y no afectar su curriculum vigente.

Para el correcto desempeño de una construcción es necesario que en todos los aspectos de la construcción siempre se lleve un orden, por lo cual para varias aclaraciones, siempre es conveniente asentar los hechos en cuadernos de contabilidad en su aspecto financiero ó en bitácoras en aspecto constructivo para posibles aclaraciones futuras.

En la terminación de una obra el saldo deberá de ser cero, para que no se presenten dudas en cuanto al presupuesto aprobado de dicha obra.

En los detalles de una obra es muy frecuente que durante la ocupación del inmueble se presenten ciertas deficiencias en la obra terminada, ya sea en el caso de algún servicio del mismo o en detalles que la parecer del interesado no sean los adecuados.

La persona interesada cuando acepta la firma de un contrato, el cual contiene las especificaciones más importantes de la obra, por parte de un contratista estará ligado a éste durante el tiempo que se haya establecido para la terminación de la obra, si no suceden eventos especiales. También es importante establecer que dicho contrato podrá quedar invalidado si existiera alguna falla en su redacción o bien por la incapacidad legal que se pudiera presentar por ambas partes o por que su fin sea ilícito.

En cuanto al alcance de las responsabilidades dentro de un contrato previamente establecido, existe un paso llamado deslinde de responsabilidades, el cual nos permite desligarnos de responsabilidades y a su vez nos indica cómo resolverlas sin que haya ninguna violación al contrato establecido por ambas partes, constructor e interesado.

El deslinde de responsabilidades de todas aquellas personas que participan en la elaboración de un proceso constructivo o planeación de una obra desde el inicio del proyecto presentado, hasta la terminación de los trabajos deberá relacionarse de acuerdo a los contratos o a los convenios establecidos, en los cuales se definan las actividades de dicho contrato.

La responsabilidad de un constructor y las complicaciones que puedan resultar de algún desperfecto, ya sea de tipo constructivo o bien de tipo administrativo, en el cual se involucre el constructor como persona física, deberán ser atendidas por éste según lo amerite pero también existen leyes que lo protegen.

Según sea su incumplimiento, existen algunos en los cuales su culpabilidad es obvia como, el desfaldo de dinero o bien por el incumplimiento del trabajo en forma total o parcial.

El límite de responsabilidades es otro aspecto que no se debe de confundir, con el anterior y sus características más apremiantes se han explicado.

Los límites de responsabilidades deberán establecerse en el contrato, es importante diferenciar estos dos aspectos ya que siempre resulta que se confunden, por falta de información o por omisiones del mismo y esto puede llevar a la anulación del contrato.

Durante la manifestación de terminación de la obra es importante anotar en forma clara y verídica los datos que se piden como es: el número de cuenta por servicios de agua, el número de cuenta del impuesto predial. Para evitar complicaciones en su tramitación se sugiere anotar los datos precisos, ya que en algunos casos por falta de información no procederá y por lo tanto se detendrá la solicitud en cuestión.

V.II Garantías y responsabilidades

Para un constructor la responsabilidad de tipo civil es cuando se comete algún desperfecto lo que trae consigo un juicio o bien un proceso de tipo administrativo, según sea su magnitud y responsabilidad, esto puede traer consigo un castigo o un juicio penal según sea el caso.

Pero las responsabilidades también pueden caer en distintas personas como: el propietario, proveedores y el constructor; casi en la mayoría de los casos terminan por asociarse, o bien establecer un plazo como límite para el pago de los servicios prestados.

Cuando se tiene la expedición de un contrato civil, cada una de las personas incluidas en el mismo, quedarán en términos legales obligadas al cumplimiento de lo especificado en el mismo.

El contratista también quedará en libertad de anexar cláusulas en el contrato que le sean convenientes y a su vez que vayan en relación con el deslinde de responsabilidades siempre y cuando no estén en contradicción con lo especificado al principio del contrato.

El contratista por el simple hecho de prestar sus servicios, queda al margen del cumplimiento de un contrato previamente establecido. Pero también debido a los cambios de la moneda, éste se podrá proteger para que no repercutan estas fluctuaciones en su economía. Solamente en los casos en que se haya señalado un plazo para su terminación el contratista no podrá revocar su oferta de precio; hay que señalar que el tiempo deberá de ser breve puesto que podría resultar una grave injusticia para el constructor.

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

prescripción o simplemente con el hecho de establecerse en un contrato, prodrá promover algún juicio contra el que aparezca como responsable o bien como propietario de la misma.

También se tiene, que se prescribirán los honorarios en el plazo de dos años, en los cuales también podremos contener salarios, o bien cualquier otro tipo de retribución; dicha prescripción comenzará a tener efectos a partir de la fecha en que haya finalizado la prestación de servicios por parte del constructor, también prescribirán en cinco años las obligaciones que éste contenga hasta que ésta haya quedado liquidada.

En parte es importante aclarar que la prescripción comenzará a correr desde el día en que la persona obligada haya terminado sus funciones de administración, lo cual deberá ser aprobado por los interesados.

En la mayoría de los casos tenemos como referencia, que legalmente son cinco años lo que se permite al propietario del inmueble exigir el cumplimiento de sus derechos en cuanto a la construcción, cuando no se ha cumplido en forma adecuada con lo legalmente establecido en esta materia, el plazo de garantía se extenderá a diez años.

En el primer caso la construcción se realizó apegada a los márgenes y la falta fue de tipo administrativa.

CAPITULO 6

CAPITULO VI

Propuesta para la simplificación de Trámites

VI.1 Agilización de trámites e iniciativa de medios de información al público usuario

Mediante la elaboración de este tema de tesis nos hemos dado cuenta, de que actualmente se siguen presentando problemas en cuanto a la tramitación de Permisos y Licencias de Construcción y uno de los problemas que más nos preocupa es la falta de fluidez en los trámites respectivos.

En parte, esto se debe a la falta de organización del personal que labora en oficina de Obras Públicas de las delegaciones correspondientes, ya que cuando no se lleva a cabo una documentación en forma sistemática, según sea el problema, éste termina pasando de oficina en oficina y de solicitante a Dependencia en forma excesiva y desgastante para ambos, con lo que implica que la obtención de la licencia resulte un trámite caro y tardado, lo cual nos lleva a un desperdicio inútil de tiempo y costo para la obra en general.

Estos percances pueden ocurrir por una falta de organización a nivel grupas, o la ignorancia que en cuestión del manejo de documentación presentan algunos burócratas o a la falta de conocimiento en el ramo, del jefe de Licencias de la delegación respectiva.

Es por ello que es muy importante la nueva disposición del Art. 39 Bis del Reglamento de Construcciones, que indica:

"Los Subdelegados de Obras Públicas encargados de la aplicación y vigilancia del cumplimiento del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal deberán de tener la calidad de Director Responsables de Obra o Corresponsable".

Con esto se contempla una responsabilidad en cuanto a las personas encargadas de la expedición de permisos y Licencias para construcción de cada delegación.

Para la obtención de permisos y Licencias de Construcción en forma rápida, se debe de evitar un tipo de demora la cual se produce de manera ficticia, ya que algunas veces se pretende cobrar dinero o que deban de cumplir requisitos excesivos para poder presionar al solicitante a incurrir en actos de corrupción ("mordidas") para la agilización de sus trámites.

Estos actos son inadecuados ya que no representan egresos a la Tesorería y sólo enriquecen de manera ilícita a pequeños funcionarios, aparte de entorpecer casi cualquier tipo de obras en construcción que necesiten de la expedición de alguna licencia o permiso específico.

Hay que hacer notar que con esto, no se quiere decir que los métodos actuales para la expedición de licencia en el Distrito Federal sean erróneos, sino que muchas veces se caen en círculos viciosos para lo cual es necesario hacer una renovación de los métodos empleados de acuerdo a la realidad actual del país y más ahora que se pretende dar un mayor impulso al desarrollo social.

Contar con personal profesional y capacitado en el área de trabajo hoy es una necesidad vital.

Para una correcta atención al público usuario de la ventilla única de licencia de construcción, es necesaria una adecuada selección de las personas que trabajan atendiendo al público, ya que algunas veces estas personas desconocen la importancia de los documentos que manejan, y creando a causa de esto, demoras en cuanto al manejo interno de papeles que se realizan para su inspección dentro de la misma delegación.

Para esto proponemos que al personal que trabaja se le den una serie de pláticas o conferencias relacionadas con las características propias de los documentos que manejan, así como también de la manera más adecuada posibles se puede atender al público.

Así como crearles un sentido de responsabilidad y participación, como integrantes de un determinado departamento.

Por lo general en la tramitación de permisos y Licencias para construcción de obras, estos tardan un poco más de lo que se indica, y esto es debido a múltiples razones, que van desde su llenado de requisitos en forma incorrecta o a la incorrecta organización para la revisión de los mismos.

También se debe al poco personal con el que se cuenta en las delegaciones, ya que hay personas que no cuentan con la capacitación adecuada para la revisión y autorización de dichos trámites.

Algunas veces un mismo documento pasa a un número excesivo de personas, con lo que se crea un mayor tiempo invertido en la tramitación del documento y que se si ve la importancia del proyecto en algunas ocasiones no necesitaría de una revisión tan minuciosa del asunto a tratar.

Y también se presenta lo contrario, ya que determinados proyectos por su forma natural y complejidad del mismo se necesita de una revisión más profunda, que si son puestos en manos de personas con poca preparación o poca experiencia, son factibles de omisiones en la revisión del proyecto, con lo que a veces se traen problemas en cuanto al desarrollo urbanmo de la zona donde se está construyendo o cambios significativos en el tipo de vida de los vecinos.

Pero por lo general este tipo de obras son en su mayoría de los casos permitidos, y a causa de un mal control de la urbanización que se permite en el Distrito Federal, a corto o mediano plazo repercute en todos sus habitantes, con el deterioro de vida de su población e imagen urbana del Distrito Federal, la cual se debe de cuidar y tratar de recuperar en los más posible.

Un aspecto importante para hacer más rápida la obtención de las licencias y permisos de construcción es la ampliación de horarios, ya que parece que los horarios reales de recepción de papeles estuvieran adecuados para perder el máximo tiempo posible en la obtención de alguna licencia o permiso de construcción. Ya que a pesar de su tiempo limitado de recepción, que se registra en las primeras horas de la mañana de la jornada laboral, las personas que atienden por lo general nunca llegan a tiempo, con lo cual se acorta aún más el tiempo real de recepción de documentos.

Por lo cual propones que el tiempo de recepción de documentos relacionados con la obtención de alguna licencia de Construcción, etc., sea como en la mayoría de las oficinas privadas con horario de 9:00 a 15:00 y de 17:00 a 19:00 hrs., y si no fuera posible, que se trate de adecuar algún horario para que la recepción de papeles tenga un mayor número de horas disponibles para el público usuario con lo cual se daría una mayor dinámica en la tramitación de permisos necesarios en la realización de una obra de acuerdo al margen legal previamente establecido.

Un asunto importante en la prestación de cualquier servicio, es la información que se le preste al público usuario, para esto creemos que sería de gran utilidad que para brindar un mejor servicio en la tramitación de licencias de construcción y permisos, se imprimieran una serie de folletos en los cuales se explicara de forma fácil y detallada los pasos a seguir para la tramitación de cualquier tipo de licencia de construcción o permiso, tanto en cuestión de requisitos como en cuestión de dónde y con quién realizarlos.

Con esto el público usuario obtendría la información necesaria para realizar el trámite de su conveniencia, estos folletos deberán de ser de tipo sencillo y económicos de adquirir, con lo cual no se reportarían pérdidas a la delegación por causa de la impresión de dichos folletos y las personas que laboren dentro de la delegación que pretendieran hacer un uso inadecuado de estos documentos, los tendrían que pagar como cualquier usuario más.

Estos serían localizados, por ejemplo, en algún módulo de información al público que se instalaría con este fin, esto podría parecer en un principio un

poco exagerado, pero hay que tomar en cuenta que un amplio sector de las edificaciones, construcciones en proceso o comercios, con respecto al uso del suelo, presentan algún tipo de irregularidad que son necesarios de eliminar para que esta cantidad de predios o comercios estén apegados a los reglamentos establecidos en cuestión de construcciones y mejor uso del suelo en el Distrito Federal, lo cual representaría mayores ingresos por cuestión de impuestos para la Tesorería del Distrito Federal, y con esto se puede lograr una mejor planeación y contribuir a mejoras a nuestra Ciudad de México.

Actualmente para nuestra ciudad y para el país entero se presenta un nuevo reto, el cual es creado por la creciente demanda de fuentes de empleo, a causa de un elevado número de jóvenes que requieren trabajo. En nuestro país una cantidad considerable de trabajos son creados por importantes compañías o empresas las cuales se encuentran perfectamente establecidas y para su instalación cumplen con todo lo necesario del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. Pero como México es un país que tiene algunas carencias de tipo económico como de desarrollo social, un porcentaje elevado de empleos son creados por las microempresas que se instalan en el Distrito Federal y que representan un gran interés, ya que la Ciudad de México es el principal mercado interno de nuestro país.

Con esto queremos decir que sería un gran beneficio a la sociedad, el crear un paquete de apoyo para la tramitación de Licencias de Construcción y permisos de usos del suelo que estén enfocados al apoyo o a la creación de pequeñas y microindustrias que se encuentren localizadas dentro del territorio del Distrito Federal.

Esto, apegándose en lo más posible a las leyes establecidas en la materia. Con lo anterior no queremos dar a entender que se pasen por alto las leyes ni los reglamentos existentes, pero si hacer mención que algunas veces por falta de flexibilidad en la tramitación de algún uso del suelo, se impide la posible creación de empleos los cuales dependen un considerable número de personas.

También el excesivo número de requisitos necesarios para poder instalar alguna microempresa, orillan a la personas con iniciativa a abandonar dicho proyecto.

La simplificación para la obtención de alguna licencia de construcción o algún permiso necesario, no se obtiene con la misma facilidad para personas de distintos estratos sociales por lo cual nos parece importante dar un tipo de asesoría profesional, en cuanto al apoyo en la construcción, ampliación, remodelación e instalación de servicios básicos con los cuales debe de contar los distintos tipos de edificaciones del Distrito Federal.

Este apoyo podría ser prestado por los pasantes prestadores del Servicio Social de algunas de las siguientes carreras: Ingeniería Civil, Arquitecto, Ingeniero Arquitecto o cualquier otra carrera similar, enfocado a prestar servicio a personas de escasos recursos que así lo demanden en su delegación correspondiente.

Esto se podría prestar como un servicio más de la delegación con la intención de que las nuevas construcciones o ampliaciones respondan más a las respuestas de construcción actual, y también sirva como un mecanismo de equidad social para un desarrollo urbano mejor controlado.

Ya que muchos de los casos las personas con bajos ingresos tienen toda la voluntad de mejorar su hogar dando su mano de obra e invirtiendo algunos pequeños ahorros, pero falta la asesoría técnica que los diriga o al menos que los oriente para dar solución a sus problemas, con los que se encuentran en la construcción de mejoras de su patrimonio.

CAPITULO 7

CAPITULO VII

APOYO Y ASESORAMIENTO DE LA CONTRALORIA INTERNA EN LA TRAMITACION

En todas las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación, demolición, usos y destinos de los predios del territorio del Distrito Federal, así como en general todos los procedimientos y trámites referentes a la autorización de licencias y permisos para la ejecución de obras e instalaciones que se realizan dentro del perímetro del Distrito Federal, o en cualquier otro sitio, es necesario llevar a cabo acciones tendientes a otorgar eficiencias, honradez, imparcialidad, agilidad, transparencia y sobre todo una atención técnica calificada que brinde una mejor solución a los problemas que surjan dentro de su requerimiento.

Como sabemos todos, al realizar alguna acción que requiera el permiso o la autorización de alguna dependencia del gobierno e incluso, a veces de varias, es necesario cumplir con una serie de requisitos que después de haberlos cubierto, en muchas ocasiones por negligencia o apatía de los servidores públicos la tramitación se turna sin resolución alguna.

En muchas otras ocasiones, el servidor público incurre en la responsabilidad de no respetar el derecho a la formulación de quejas o denuncias por incumplimiento de obligaciones que son directamente responsables, o en su caso, causan molestias indebidas al público usuario por la presentación de las mismas; en otras por sí o por interposita persona, utilizan cualquier medio para

inhibir al quejoso para evitar la formulación o presentación de quejas o denuncias.

Es por ello que el Gobierno Federal a designado a la Contraloría General del Departamento del Distrito Federal, para que a través de las Contralorías Internas vigile el cumplimiento de las responsabilidades y sanciones administrativas de los servidores públicos.

Las delegaciones, así como todas las dependencias y entidades de la administración pública federal, se encuentran establecidas unidades de quejas y denuncias para que el público usuario tenga fácil acceso y pueda presentar sus inconformidades y denuncias por el incumplimiento de las obligaciones que deben prestar los servidores públicos.

Las unidades de quejas y denuncias de cada una de las contralorías internas tienen por objetivo orientar y asesorar a los interesados; la forma de como presentar sus quejas y denuncias; además de aplicar las normas y procedimientos que presenten los interesados por incumplimiento de las obligaciones de los servidores públicos, así como vigilar que se apliquen las sanciones administrativas de acuerdo a la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

Es muy importante señalar que dentro de las responsabilidades administrativas a que están sujetos los servidores públicos y las cuales se encuentran reglamentadas en el Título Tercero de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos, se tienen las siguientes:

- Cumplir con la máxima diligencia el servicio que se le sea encomendado y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o deficiencia de dicho servicio o implique abuso o ejercicio indebido de un empleo o cargo.

- Custodiar y cuidar la documentación e información que por razón de su empleo, cargo o comisión, conserve bajo su cuidado a la cual que tenga acceso, impidiendo o evitando el uso, la sustracción, destrucción, ocultamiento o inutilización indebida de aquellas.
- Observar buena conducta en su empleo, cargo o comisión, tratando con respeto, diligencia, imparcialidad y rectitud a las personas con las que tenga relación.
- Abstenerse de incurrir en agravio, desviación o abuso de autoridad.
- Abstenerse de ejercer las funciones de un empleo, cargo o comisión después de concluido el período para la cual se le designó o de haber cesado, por cualquier otra causa, el ejercicio de sus funciones.
- Abstenerse de desempeñar algún otro empleo, cargo o comisión oficial o particular que la Ley le prohíba.
- Excusarse de intervenir en cualquier forma en la atención, tramitación o resolución de asuntos que tengan intereses personales, familiares o de negocios, incluyendo aquellos de los que pueda resultar algún beneficio para él. Su cónyuge o parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles, o para terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios, o para socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen o hayan formado parte.

- Abstenerse, durante el ejercicio de sus funciones de solicitar, aceptar o recibir, por sí o por otras personas, dinero, objetos mediante enajenación a su favor en precio notoriamente inferior al que el bien de que se trate.
- Desempeñar su empleo, cargo o comisión sin obtener o pretender obtener beneficios adicionales a las contraprestaciones comprobables que el estado le otorga.

En cuanto a las funciones que desempeñan las unidades de quejas y denuncias se encuentran las siguientes:

1. Implementar las normas y procedimientos que emita la Secretaría de la Contraloría General de la Federación y/o la Contraloría General del Departamento del Distrito Federal, para que las instancias del público sean atendidas y resulten con eficacia.

2. Establecer los mecanismos de control que aseguren la atención de todas las quejas y denuncias presentadas; faciliten la identificación e investigación de las procedentes y eviten incurrir en actos u omisiones que impliquen responsabilidad administrativa a los integrantes de las contralorías internas.

3. Vigilar la aplicación de las sanciones administrativas que dicte la Dirección de Responsabilidades y Sanciones de la Contraloría General del Departamento del Distrito Federal.

Ahora bien, para llevar a cabo todas estas funciones, se tienen implementados procedimientos para aplicar las sanciones administrativas antes dichas, y los cuales también se encuentran reglamentados en la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos en el Título tercero.

En el momento en el que algún servidor público incurra en alguna falta o no cumpla con las obligaciones a las que está sujeto, los procedimientos para aplicar las sanciones administrativas a las que se haya hecho acreedor son los siguientes:

- a) Se elabora la queja correspondiente y se turna a la unidad de quejas y denuncias de la contraloría interna respectiva.
- b) Si existen elementos suficientes para determinar presunta responsabilidad, inicia procedimiento administrativo disciplinario, integrando un expediente para turnarlo a la Dirección de Responsabilidades y Sanciones de la Contraloría General para que emita la resolución.

En caso de que no existan elementos suficientes de responsabilidad, emite acuerdo de:

- Incompetencia
 - Improcedencia
 - Terminación
- c) En caso de existir elementos de responsabilidad la Contraloría General del Departamento del Distrito Federal emite resoluciones e impone sanciones disciplinarias, excepto las económicas cuyo monto sea superior a docientas veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.

d) En montos superiores a las doscientas veces el salario mínimo vigente, la Secretaría de la Contraloría General de la Federación impone las sanciones disciplinarias al igual que por sanciones graves. También impone sanciones por falsear e incumplir con la obligación de presentar la declaración patrimonial.

Cabe mencionar que con lo descrito anteriormente, el apoyo y asesoramiento de la controlaría interna en la tramitación de algún permiso o autorización para la ejecución de obra origina que haya más transparencia, honradez, y sobre todo una mayor rapidez en la solución de los mismos.

CAPITULO 8

CAPITULO VIII

CONCLUSIONES

Debido al acelerado desarrollo urbano que está presentado el Distrito Federal en la actualidad, tanto por el crecimiento demográfico creciente, como por la cuantiosa migración de población a la ciudad, han dado forma a un proceso de urbanización que se distingue por la relativa rapidez con que ocurre y la manera en que dicho proceso está afectando nuestras formas de organización social, económica y política.

Tradicionalmente, desde su fundación hasta nuestros días, la Ciudad de México ha sido el centro político y económico del país. Al iniciarse el desarrollo industrial, se transformó en el centro de gran parte del crecimiento económico. Sin embargo, en la actualidad, la Ciudad de México se ha convertido en víctima de una sobrepoblación y una degradación de los pocos, de por sí, recursos naturales con que cuenta, como resultado de una cultura centralizadora y paternalista que ha prevalecido hasta nuestros días; por lo que puede afirmarse que el haberse convertido en el centro del desarrollo nacional ha tenido un elevado costo que no puede ser ignorado por más tiempo.

Es por ello, que a consecuencia de éste crecimiento, es necesario tener un control de las obras de edificación que se realicen a fin de que su magnitud y ubicación no resulten desproporcionados; evitando con esto, que exista un deterioro social que provoque una catástrofe potencial.

El gobierno, a través del Departamento del Distrito Federal, cuenta con una serie de legislaciones en donde se plasman las políticas generales referentes a la construcción de edificaciones en el Distrito Federal, con el fin de que la distribución de la población sea más equilibrada; se mantenga un desarrollo económico sostenible; se asignen de manera correcta los usos, destinos y reservas de áreas, predios y construcciones; se evite la especulación de terrenos; se cumpla con los ordenamientos jurídicos en cuestión de requisitos técnicos y restricciones de zonas artísticas, arqueológicas, monumentos, usos del suelo, licencias de construcción y sanciones y; en general, se tenga un marco normativo en donde se puedan desarrollar de la manera más óptima las distintas áreas de desarrollo urbano y de conservación ecológica que forman parte del territorio del Distrito Federal.

Debido a todos estos requerimientos y como resultado de un estudio profundo, se elaboró el Plan General de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; este documento establece el más adecuado crecimiento de la ciudad y pretende establecer una nueva política de crecimiento.

Por lo que en sí este plan, al igual que los demás ordenamientos en materia de legislación urbana, explican a la ciudad en su conjunto, indican como ha sido su evolución, como se encuentra recientemente, hacia donde va dirigida su expansión de desarrollo urbano y que se espera que pueda suceder, para que apriori, no se tengan problemas de saturación de áreas específicas, como sucede en las zonas del norte de la ciudad con respecto a las zonas del sur de la misma.

En la actualidad el Distrito Federal, con sus múltiples problemas causados por la desproporcionada magnitud de su densidad de población, exige una aplicación conciente y sobretodo transparente, de sus reglamentos y sus componentes de planeación territorial.

El Departamento, a través de sus delegaciones, tiene la facultad de vigilar e inspeccionar las obras y las edificaciones que se hayan terminado o que estén en proceso; para hacer cumplir con las disposiciones mencionadas en la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, el Reglamento de Construcciones, y demás ordenamientos aplicables.

Al igual, puede sancionar mediante suspensión parcial de los trabajos o clausura de los mismos, a los propietarios o poseedores y/o a quien resulte responsable de las infracciones en las que podría incurrir por no cumplir con las disposiciones giradas por la legislación vigente.

Sin embargo, se debe de aclarar que la sanción a la que ha sido acreedor el responsable, deberá de tomar en cuenta las condiciones personales del mismo, que tan grave fue la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma haya cometido teniendo presente que a partir de estos se podrá llevar a cabo la sanción.

Cabe señalar que las sanciones a las que pueden ser sometido el responsable por infringir de alguna manera la legislación vigente, no serán absueltos los trabajos ordenados por el Reglamento de Construcciones y se realice el pago por concepto de multa o se efectúe el cobro por medio del

procimiento económico coactivo, que compense la multa a la multa a la que se ha hecho acreedor y la cual tiene la responsabilidad directa de cubrirla.

Esto nos obliga a conocer más a fondo los trámites y permisos necesarios que se deben realizar para obtener las autorizaciones correspondientes que nos permitan llevar a cabo las diferentes obras de edificación e instalaciones.

Pero así como debemos de conocer la legislación vigente en cuestión de obras de edificación, también debemos de tener conocimiento de que existe un apoyo al público usuario, por parte del gobierno, que son las Contralorias Internas de cada delegación; las cuales tienen la obligación y la responsabilidad de atender todas las quejas que se generen por incumplimiento o dolo por parte de los servidores públicos.

Queremos aclarar que quizás la mejor manera de vigilar el cumplimiento de todas las disposiciones legislativas en materia de obras de edificación sería mediante el apoyo a los Colegios de Profesionistas relacionados en la materia; éstos actuarían de acuerdo a las leyes vigentes y bajo la supervisión de comisiones formadas tanto por gente del mismo colegio como por gente que asigne el propio gobierno. Lo anterior con el propósito de dar transparencia a los dictámenes que se lleven a cabo para no caer en vicios que se susciten por el sistema hasta ahora planteado; el cual se hace ilógico pensar que el propio gobierno sea el mismo que se vigile.

Por último, diremos que conocer la evolución urbana de la capital mexicana, buscar la comprensión de su problemática que día a día enfrenta sus habitantes, con la finalidad de encontrar soluciones, constituye una apremiante necesidad de la comunidad que la vive, con el propósito de despertar en ella la reflexión sobre los grandes problemas que ésta nos plantea así como, en general, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

- **Desarrollo Urbano de México:**
Diagnóstico e implicaciones futuras.
Luis Unikel y colaboradores. El Colegio de México

- **Guía de Construcciones para el Distrito Federal**
Cámara Nacional de la Industria de la Construcción
México, 1987.

Leyes

- **Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal**
- **Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal**
- **Ley de Hacienda para el Distrito Federal**
- **Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos**

Reglamentos

- **Reglamento de Zonificaciones para el Distrito Federal**
- **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**

Publicaciones

- **Programa Nacional de Población 1989-1994**
- **Manual Administrativo del Departamento del Distrito Federal**
- **Plan de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal**