

92
291.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE INGENIERIA

“LEGISLACIÓN VIGENTE ESPECÍFICA PARA
LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
INGENIERO CIVIL

PRESENTA:

FLORENTINO OROZCO SÁNCHEZ

DIRECTOR DE TESIS: ING. ALBERTO CORIA ILIZALITURRI



MÉXICO, D.F.

JUNIO DE 1997

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A mi esposa e hijos

Con todo mi amor dedico esta tesis a Carmen, Adriana y Mayran, por toda la paciencia, sacrificio y amor que me han brindado.

A mis padres

A ustedes que me apoyaron incondicionalmente a lo largo de mi carrera y que con su ejemplo hicieron de mi un ser util e independiente.

A mis hermanos

Por sus palabras de aliento en los momentos difciles de mi carrera.

A mis amigos

Por sus consejos y amistad que aún conservo.

Agradecimientos:

Gracias a la Universidad Nacional Autónoma de México y en especial a la Facultad de Ingeniería, así como a todos y cada uno de los profesores que formaron parte de mi preparación profesional.

Al Ing. Alberto Coria Hizaliturri, quien fue mi asesor, gracias por todo el tiempo dedicado a este trabajo.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE INGENIERIA
DIRECCION
60-1-101/83

Señor
FLORENTINO OROZCO SANCHEZ
Presente.

En atención a su solicitud me es grato hacer de su conocimiento el tema que propuso el profesor **ING. ALBERTO CORIA ILIZALITURRI**, que aprobó esta Dirección, para que lo desarrolle usted como tesis de su examen profesional de **INGENIERO CIVIL**.

"LEGISLACION VIGENTE ESPECIFICA PARA LA CONSTRUCCION DE OBRAS"

- I. INTRODUCCION
- II. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL D.F.
- III. ANALISIS E INTERPRETACION DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DEL DEPARTAMENTO DEL D.F.
- IV. CODIGO SANITARIO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
- V. LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
- VI. OTRAS DISPOSICIONES LEGALES INCIDENTES
- VII. COMENTARIOS, CONCLUSIONES Y NECESIDAD DE MODIFICACIONES Y ACTUALIZACION EN SU CASO

Ruego a usted cumplir con la disposición de la Dirección General de la Administración Escolar en el sentido de que se imprima en lugar visible de cada ejemplar de la tesis el título de ésta.

Asimismo le recuerdo que la Ley de Profesiones estipula que deberá prestar servicio social durante un tiempo mínimo de seis meses como requisito para sustentar Examen Profesional.

Atentamente
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cd. Universitaria, a 9 de mayo de 1995.
EL DIRECTOR.


ING. JOSÉ MANUEL COVARRUBIAS SOLIS

JMCS/GMP*nil

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO II. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL	5
2.1. Antecedentes del reglamento de construcciones para el Distrito Federal.....	5
2.2. Introducción al reglamento actual.....	9
2.3. Actual reglamento de construcciones para el Distrito Federal.....	15
2.3.1. Principales preceptos en el reglamento de construcciones para el Distrito Federal.....	17
CAPÍTULO III. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LAS DISPOSICIONES LEGALES PARA EL DISTRITO FEDERAL	66
3.1. Leyes federales.....	67
3.1.1. La ley general de asentamientos humanos.....	67
3.1.2. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la república en Materia Federal.....	70
3.2. Leyes locales.....	72
3.2.1. Ley de desarrollo urbano en el Distrito Federal.....	72
3.2.2. Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal.....	76
3.3. Reglamentos.....	77
3.3.1. Reglamento de zonificación para el Distrito Federal.....	78
3.3.2. Reglamento de ingeniería sanitaria relativo a edificios.....	80
CAPÍTULO IV. CÓDIGO SANITARIO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	81
4.1. Disposiciones generales.....	81
4.2. Principales preceptos de los Estados Unidos Mexicanos, relativos a la construcción.....	83

CAPÍTULO V. LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	97
5.1. Antecedentes del régimen de propiedad en condominio	97
5.2. Principales preceptos de la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio	102
5.3. Procedimiento para la autorización de constituir el régimen de propiedad en condominio	113
5.4. Organización de los condominios.....	115
CAPÍTULO VI. OTRAS DISPOSICIONES LEGALES INCIDENTES	120
6.1. La ley de adquisiciones y obras públicas y su reglamento	120
6.2. Principales preceptos acerca de obras públicas.....	122
6.3. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	127
6.4. Ley Orgánica de la Administración Pública.....	130
COMENTARIOS Y CONCLUSIONES.....	137
ANEXOS	141
BIBLIOGRAFÍA.....	149

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

La problemática que representa para la urbe contemporánea la correcta edificación, es el resultado, síntesis y análisis, del tránsito del hombre a través de su historia, desde la sociedad tribal hasta nuestros días. La especie humana desde su origen, presentó tendencias claras a organizarse en grupo por las grandes ventajas que esto le presentaba ante los fenómenos de la naturaleza. De manera semejante aunque con causas diferentes, en el mundo contemporáneo ocurre algo parecido. En efecto el traslado masivo de habitantes en las zonas rurales a las ciudades, que ha caracterizado a los fenómenos demográficos de las naciones desde el surgimiento de la revolución industrial, es un hecho irreversible y que ha provocado agrupaciones urbanas sin precedentes en la historia, con una gran gama de elementos simultáneos nuevos para el hombre, que representan para él un gran reto; la situación referida, conocida como urbanización o metropolización, obedece, según el urbanista moderno, a un razonamiento como el siguiente: La intensificación mediante el progreso tecnológico de la productividad humana, junto con determinados factores constantes, favoreció la concentración urbana. Uno de estos factores es el que, mientras la industria, el comercio y los servicios utilizan la tierra sólo y exclusivamente como emplazamiento de sus instalaciones, la agricultura la utiliza como instrumento primordial de producción, produciéndose un movimiento centrifugo de las personas que en ella laboran. Adicionalmente, la demanda de productos agrícolas es menos elástica que la de servicios y artículos industriales, por lo que a medida que crece la productividad de los servicios y la industria, pueden absorber más mano de obra y pagar salarios más elevados. Aceptando que la producción no agrícola utiliza la tierra sólo como emplazamiento de las empresas, éstas pueden estar ubicadas unas al lado de otras en pueblos o ciudades, hecho que determina

que la fricción del espacio inevitablemente involucrado en la división del trabajo, resulte enormemente reducida. Por otro lado, a medida que la tecnología agrícola va perfeccionándose, los costos de capital para el cultivo van en aumento, y la mano de obra no sólo se hace menos necesaria, sino que resulta cada vez más onerosa. Una parte sustancial de la población agrícola se ve, por consiguiente, en una posición lo suficientemente desventajosa, en términos relativos, como para sentirse atraída por los salarios mas elevados imperantes en otros sectores de la economía, localizados por lo antes dicho, preferentemente en el ámbito urbano.

Lo anterior ha dado como resultado concentraciones humanas sorprendentes cuyo incremento demográfico tiene poca posibilidad de verse reducido en un futuro próximo, específicamente en los países en vías de desarrollo. En éstos, el éxodo campo-ciudad obedece no sólo a los factores señalados, sino que además adiciona el gravísimo problema de insuficiencia de oferta de puestos de trabajo en el medio rural, y la atracción ficticia de las grandes ciudades que genera ante los ejércitos de desocupados, que piensan tener en la gran urbe posibilidades de ingreso, aún a niveles de subsistencia; éste último no siempre se satisface, dándose lugar a penosos problemas reflejados en cinturones de miseria, degradación social y de factores de la problemática urbana ya referida. Por otro lado, los sectores comerciales, de servicios y habitacionales, se densifican en áreas relativamente pequeñas, haciendo aumentar estrepitosamente la demanda de espacio en las ciudades, con un incremento más que proporcional en el precio de los terrenos, los cuales han por tanto de ser utilizados de la manera más rentable posible.

Las condiciones actuales de la vida social generan la necesidad de renovar constantemente el marco jurídico que la rige, a efecto de provocar un desarrollo

paralelo en que no se vean rebasados ambos procesos. En el proceso de actualización de los ordenamientos jurídicos vigentes, es necesaria la ejecución de acciones tendientes a la reordenación de las disposiciones reglamentarias para otorgar mayor agilidad y transparencia a los procedimientos y trámites previstos en ellos.

La correcta ejecución material de las edificaciones e instalaciones es una obligación social, por lo que se requiere una aplicación técnica altamente calificada, en cuya elección se estima necesaria la intervención de los Colegios de Profesionales y Cámaras relacionadas con la construcción. Para propiciar la debida integración social se hace necesario el control de las obras que se realicen a fin de que su magnitud y ubicación no resulten desproporcionados, provocando con esto un deterioro social y humano, por lo que es necesario tener establecidas las bases para propiciar una mejoría en la reordenación urbana.

El establecimiento y crecimiento de los centros urbanos debe fundarse en la aplicación de criterios que permitan reducir los riesgos, por lo que se hace necesario el control del uso del suelo para proteger a la población de una catástrofe potencial.

Asimismo, el mejoramiento de la imagen del Distrito Federal requiere uniformidad en las obras que se realicen dentro de su territorio, evitando los efectos negativos que la mala inserción de las mismas causen en el contexto urbano de la Ciudad. La explosión demográfica, la concentración de la población y el desarrollo industrial creciente, han incrementado la posibilidad de que se verifiquen fenómenos destructivos en edificaciones y espacios que conforman la

Ciudad, haciéndose necesaria la expedición de normas que permitan reducir los niveles de riesgo en uso continuo y permanente de los mismos.

En razón del avance tecnológico registrado en las últimas décadas, se hace necesaria la actualización de las normas referidas a todas las fases del proceso constructivo, con el fin de que las que se ejecuten al amparo de ellas, sean susceptibles de prestar un servicio suficientemente eficaz, en cuanto al aprovechamiento de las instalaciones sanitarias y de iluminación, así como a los espacios mínimos necesarios que aseguren su funcionalidad. También se hace imprescindible la reglamentación en materia de mantenimiento en edificaciones e instalaciones, con el fin de reducir los niveles de riesgo latentes en caso de deterioro de las mismas.

Es necesario fomentar el desarrollo de tecnologías constructivas y sistemas complementarios de instalaciones que teniendo en cuenta la necesidad de máximo aprovechamiento de los servicios públicos de dotación de agua y energía eléctrica, hagan posible su ahorro, así como su reutilización.

En suma, la integración adecuada del sistema normativo se logra respetando los aspectos formales y materiales de su creación, de lo que depende la vigencia de los ordenamientos que lo forman.

CAPÍTULO II. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal de fecha 19 de Noviembre de 1976, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de diciembre del mismo año, demostró en su aplicación práctica ser un instrumento eficaz para los fines conducentes, pero que las experiencias adquiridas en razón de los sismos ocurridos el 19 y 20 de Septiembre de 1985, llevaron a reflexionar en que es conveniente el reducir el nivel de riesgos para los habitantes del Distrito Federal, introduciendo elementos que refuercen la estabilidad de las edificaciones e instalaciones para garantizar un grado óptimo de seguridad en su utilización.

Asimismo, se ha determinado la necesidad de revisar y actualizar las normas en materia de diseño estructural, controlando los usos originales de las obras autorizadas con el fin de proteger a sus habitantes contra los riesgos originados por caso de desastre.

2.1. ANTECEDENTES DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL

La reglamentación del aprovechamiento del suelo mediante restricciones a su uso tiene antecedentes antiquísimos, pues ya se practicaba de una u otra forma en ciudades como babilonia.

Diferentes grados de control por parte de las autoridades en materia urbana se han venido presentando a través de los siglos de nuestra era, aunque el arraigo de la propiedad privada como sistema social redujo la intervención del Estado en algunas épocas; sin embargo, la era industrial llevó necesariamente a los gobiernos, con base en consideraciones de seguridad pública y sanitaria, a establecer mecanismos de control mediante la vigilancia de la construcción de viviendas y de otras edificaciones.

Además de la reglamentación, existen otras dos alternativas para el ordenamiento de aprovechamiento del suelo urbano, que son la imposición de medidas fiscales debidamente estructuradas para el fin buscado, y la adquisición de terrenos por parte del Estado para edificar viviendas e instalaciones de servicios públicos, para uso propio o para enajenación; a este último mecanismo suele asociársele con la Reforma Urbana. En México se hace uso en diferentes medidas de los tres elementos citados, siendo la reglamentación el tema central de este trabajo.

Establecer restricciones para la edificación urbana que preserven la seguridad estructural, la seguridad en casos de pánico, la higiene, la comodidad y la estética de las construcciones, ha sido el objeto primordial de los reglamentos que han existido para la capital de la República. No se desconoce el delicado problema que representa lograr ordenamientos que equilibren los objetivos citados, versus el encarecimiento de las construcciones cuando abaratarlas tiene una gran prioridad en nuestro país por la reducida capacidad adquisitiva de grandes sectores de la población; también se es consciente que los reglamentos han de ser lo suficientemente realistas para permitir su aplicación práctica. En este sentido se ha desarrollado mecanismos que permiten tener un nivel aceptable en cuanto a

la conciencia que existe entre los profesionales constructores y empleados públicos para la correcta aplicación de los ordenamientos.

En cuanto a antecedentes sobre legislación urbana en México, se tienen desde tiempos de la colonia, pues la Ley de Indias contenía un capítulo destinado a la localización de las poblaciones y a su trazo, regulando la ubicación y dimensiones de la plaza y de los edificios para la iglesia, ayuntamiento y demás edificaciones necesarias para el establecimiento de una población.

En cuanto a los Reglamentos de Construcción se refiere, la etapa constitucional de nuestro país dio luz al primero de ellos el 20 de enero de 1920, con el nombre de Reglamento de las Construcciones de la Ciudad de México. Es bien sabido que en la capital de la República, buena parte de ella está edificada sobre el fondo de lo que fuera el lago de Texcoco, lo cual ha acarreado problemas importantes en aspectos de cimentación de construcciones. Por lo que es necesario tomar las medidas pertinentes para preservar la seguridad de las obras. Sin embargo, el reglamento de 1920 no incluía lineamientos técnicos específicos sobre los problemas mencionados en virtud de que ni la ingeniería en esas ramas estaba lo suficientemente avanzada, ni existían construcciones demasiado elevadas; conviene recordar que dicho reglamento limitaba a 22 metros la altura máxima de los edificios. En el Reglamento de 1942, publicado en el Diario Oficial de la Federación bajo el nombre de Reglamento de Construcciones y Servicios Urbanos, con jurisdicción ya en todo el Distrito Federal, aparecen detalladas especificaciones tanto arquitectónicas como estructurales, aún siendo estas últimas de carácter muy general.

Fue el macrosismo de 1957, que cobró 71 víctimas y pérdidas por 30 millones de dólares, el que motivó reformas sustanciales a la reglamentación sísmica; en ella se incluyen ya lineamientos técnicos modernos en materia de análisis estructural, que hasta antes de esa fecha sólo era necesario para edificios de más de cuatro pisos, con coeficientes sísmicos presumiblemente bajos y sin tomar en cuenta efectos torsionales ni dar pie a análisis dinámicos.

Con base a las recomendaciones del Comité de Emergencia nombrado a raíz del sismo referido, se modificó el Reglamento de 1942 adicionándole un capítulo que contenía, como ya se mencionó en líneas anteriores, preceptos modernos sobre el análisis sísmico, clasificando además el territorio del Distrito Federal de acuerdo con la compresibilidad del subsuelo y planteando los aspectos de aceleración correspondiente. El reglamento en cuestión permitía como altura máxima de los edificios 70 metros, aún habiéndose realizado en tiempo de su vigencia algunos de mayor altura a la permitida.

Posteriormente en 1960, cobra vigencia el título de Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, aplicable hasta nuestros días, en él se dan precisiones arquitectónicas, estructurales y administrativas de acuerdo a los lineamientos técnicos más avanzados de ese tiempo, ampliando los conceptos estructurales referidos, específicamente en cuanto a características de materiales y procedimientos de diseño; este ordenamiento ya no limita la altura de los edificios, excepto en lo que hace al alto de la calle frente a la que se pretende construir, permitiendo una altura de 1.75 veces esa dimensión.

La acelerada evolución de los diversos campos de la ingeniería y la arquitectura, hace que los reglamentos técnicos como el que nos ocupa presenten un alto

índice de obsolescencia, de tal manera que los conceptos ayer novedosos pierdan actualidad vertiginosamente. Acertadamente, el artículo 3º del Reglamento ordena desde 1942 la existencia de una Comisión Permanente de Modificaciones al mismo, en la que forman parte tanto técnicos del sector público como representantes de Colegios de Profesionales ligados con la edificación urbana.

Por último, es importante señalar el marco de leyes y ordenamientos que han regulado la edificación de la ciudad. Se cuenta básicamente con la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal que dicta normas de tipo administrativo sobre el particular; por otro lado, en la Ley de Planeación, editada en 1953, se dan los principios fundamentales de elaboración de proyectos de planeación, fraccionamientos e imposición de restricciones a la edificación; el Reglamento de Construcciones viene a ser reglamentario de las dos leyes antes citadas, por tanto es claro que es el soporte legal más importante que gobierna la edificación en la ciudad de México; aún cuando requiere de leyes que complementen su funcionamiento en áreas específicas como: la Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, Ley sobre Estacionamientos de Vehículos, Ley sobre Construcciones de Cercas de Predios no Edificados, Reglamento de Anuncios, Reglamentos de Explotación de Minas y con relación más o menos indirecta a las construcciones, el Código Civil y el Código Sanitario.

2.2. INTRODUCCIÓN AL REGLAMENTO ACTUAL

El actual reglamento de Construcciones del Distrito Federal, surge de la necesidad de reorientar a los constructores, en materia de seguridad de los ciudadanos (nuevos sistemas de construcción, nuevos materiales), después de

sufrir los sismos ocurridos el 19 y 20 de Septiembre de 1985; donde se perdieron miles de vidas por la falta de seguridad. Por este motivo, se contempló la necesidad de actualizar el reglamento vigente en esa fecha, para adecuarlo a la realidad del país.

Es de orden público e interés social el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, de sus Normas Técnicas Complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública o privada.

Las obras de construcción, instalación, modificación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de este reglamento y demás disposiciones aplicables. En él se han revolucionado algunos aspectos tanto de forma como de fondo que se resumen a continuación.

En el aspecto de forma, en cuanto al enfoque estructural, se ha introducido una gran innovación de dejar en su articulado solamente aquellas disposiciones y normas tendientes a proporcionar la seguridad y las adecuadas condiciones de servicio requeridas por las estructuras, transfiriendo el resto de las disposiciones a un Manual Aneco (Normas Técnicas Complementarias) que contiene a manera de recomendaciones para el diseño, aunque con carácter oficial, todos los conceptos de más fácil cambio, complementario y/o interpretativos del contenido del reglamento en sí. De acuerdo a lo anterior, es una versión reglamentaria que

puede considerarse muy avanzada en cuanto a que las versiones normativas pueden referirse y/o aplicarse en cualquier tipo de estructura, en la que se emplee cualquier material. Es muy importante subrayar que, adicionalmente, las Normas Técnicas complementarias a las que se ha hecho referencia, constituyen un elemento de gran importancia tanto para los constructores -puesto que puede ser modificado con mayor frecuencia que el propio Reglamento-, como para otros fines de tipo docente, pedagógico y de investigación; por lo demás podrá ser de utilidad general en cualquier tiempo o lugar.

Para referirse a los aspectos de forma que se ha realizado, cabe mencionar que el Reglamento citado consta de diversos capítulos, relacionándose estos a aspectos de tipo general, legal, administrativo, especificaciones arquitectónicas, a lineamientos estructurales y constructivos. La revisión constante de cada uno de los capítulos que integran el Reglamento, incluyendo un sin número de consultas a personas físicas y morales, condujo primeramente a hacer compatible su contenido con los cambios que ha sufrido la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal y la Ley de Planificación. Esto ha provocado numerosas modificaciones, en el aspecto arquitectónico, entre las que se encuentran las siguientes: En base a estudios de iluminación, se permite reducir las dimensiones de los patios cuando estos presenten ciertas orientaciones respecto al movimiento solar; las dimensiones mínimas de los cuartos podrán reducirse también de acuerdo con su función; se precisan medidas de seguridad en cuanto a puertas, escaleras, pasillos y circulaciones en base a las experiencias de los últimos años; se tienen reglamentadas las instalaciones como por ejemplo los clubes de squash; se han modificado las disposiciones concernientes a centros de reunión con el fin de preservar la seguridad en casos de pánico, reduciéndose algunos requerimientos demasiado rigoristas; y se precisan las especificaciones,

facilitando las autorizaciones previas de otras dependencias para obtener licencias de giros especiales.

Respecto al diseño estructural, las modificaciones hechas al Reglamento son las más numerosas, toda vez que como se precisó antes, además de cambios de fondo, se implementó un gran cambio de forma; se establece un criterio general para la revisión de la seguridad y del comportamiento de las estructuras, basado en métodos semiprobabilísticos mucho más modernos, racionales y generales que los lineamientos que anteriormente se estaban empleando, para casos específicos. Estructuras convencionales y materiales comunes; se fijan los valores que deben aplicarse derivados de estos mismos métodos para determinar las cargas, sus efectos y la resistencia de la estructura. Se citan los llamados estados límite que permiten revisar las estructuras para diversas condiciones y se fijan niveles de confiabilidad de las mismas según se busque una seguridad determinada o un adecuado comportamiento en las condiciones de servicio. Esto último es particularmente importante pues en versiones anteriores del Reglamento no existían normas tendientes a asegurar un servicio adecuado, como por ejemplo el control de vibraciones excesivas, deformaciones o agrietamientos en elementos no estructurales, etc. También se incluyen capítulos donde se menciona el análisis de fuerzas sísmicas y de viento en las estructuras, como parte de los posibles sistemas de carga que deberán tomarse en consideración en la revisión de la seguridad; en lo que refiere a las cimentaciones estas se consideran como una parte inseparable de las estructuras.

En las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se incluyen recomendaciones específicas para el empleo y aplicación de los métodos descritos, y procedimientos particulares para los

casos dados; se amplian los capítulos de análisis sísmicos, de viento y de cimentaciones; así mismo se dan recomendaciones específicas de diseño de estructuras de materiales comunes como las de concreto, de mampostería y de acero, todo lo anterior de acuerdo con la nueva versión reglamentaria y con actualización en todos sus aspectos, de tal manera que se puede afirmar que esta reglamentación se encuentra a la altura de las más moderna de la materia en el mundo.

En lo referente a la ejecución de las obras y usos peligrosos o malsanos, se introdujeron modificaciones compatibles con los requerimientos originados por los acontecimientos sísmicos ocurridos en 1985. Para hacer más práctica la observancia de los ordenamientos del Reglamento se cuenta con un capítulo referente a los Directores Responsables de Obra, licencias, inspecciones y medios de sanción para hacerlos cumplir.

La Comisión de Planificación del Departamento del Distrito Federal ha tenido especial preocupación en los últimos años de racionalizar los aspectos legales conectados con la edificación urbana; de acuerdo con esto se propusieron, en combinación con otras dependencias y fueron elevadas a categoría de Ley, modificando la existencia con anterioridad, disposiciones sobre la necesidad de preservar superficie para el estacionamiento de vehículos en todo tipo de edificación, declarando éste último de interés público. Con relación a esto, se detalla el concepto de sustitución cuando así resulte conveniente, de la obligación citada por el pago de impuesto que permitirá al gobierno de la ciudad la construcción de estacionamientos públicos ahí donde lo determine la planificación integral que se practica actualmente por las autoridades ciudadanas, lo cual aliviará en parte el problema de congestionamientos de tránsito y ocupación

de la vía pública por vehículos. Igualmente, esta Dependencia introdujo en el Reglamento un mecanismo ágil para la determinación anual de las demandas en relación a los diferentes tipos de usos de las construcciones y su ubicación.

Por otro lado, la Dependencia citada, así como su oficina de Licencias de Construcción, participaron en las proposiciones que condujeron al Congreso de la Unión a votar por una nueva Ley de Régimen de Propiedad en Condominio en la que entre otros aspectos importantes se declara de utilidad pública erigir este tipo de copropiedades en zonas de regeneración urbana, lo que facilitará la renovación de zonas decadentes de la ciudad que ha perdido eficiencia en su función metropolitana, coadyuvando adicionalmente a resolver el grave problema habitacional que se confronta.

Se tiene también citados los Reglamentos como el de Anuncios para Publicidad y el de Explotación de Yacimientos de materiales pétreos, que son insumos importantes para la industria de la construcción.

Finalmente, es de la más alta relevancia mencionar que se está consciente de que el ordenamiento racional del uso del suelo en las ciudades de nuestro país, reclama mayor atención, específicamente en el momento actual en el que un gran crecimiento agobia a la capital de la República.

2.3. ACTUAL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL

El Reglamento de Construcciones de la ciudad de México, constituye un documento que regula y complementa otras leyes y disposiciones como la Ley de Vivienda, la Ley de Estacionamientos, la Ley de Condominios, los Planes Parciales Delegacionales, el Reglamento de Anuncios, la Ley de Monumentos Históricos y Artísticos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección del Ambiente, etc.

Este reglamento se encuentra dividido en 13 Títulos, que integran a 306 artículos, y se complementa con las normas o análisis detallados de procesos de diseño estructural, pruebas de materiales y especificaciones sobre: Viento, sismos, mamposterías, concreto, acero, madera y cimentaciones.

Dentro de este reglamento se observan los siguientes títulos:

- Título primero. Disposiciones generales.
- Título segundo. Vías públicas y otros bienes de uso común.
- Título tercero. Directores responsables de obra y corresponsables.
- Título cuarto. Licencias y autorizaciones.
- Título quinto. Proyecto arquitectónico.
- Título sexto. Seguridad estructural de las construcciones.
- Título séptimo. Construcción.
- Título octavo. Uso, operación y mantenimiento.
- Título noveno. Ampliaciones de obra de mejoramiento.
- Título décimo. Demoliciones.

- **Título décimo primero. Explotación de yacimientos de materiales pétreos.**
- **Título décimo segundo. Medidas de seguridad.**
- **Título décimo tercero. Visitas de inspección, sanciones y recursos.**

Las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, son las siguientes:

- 1. Normas técnicas complementarias para diseño y por viento.**
- 2. Normas técnicas complementarias para diseño y construcción de estructuras de concreto.**
- 3. Normas técnicas complementarias para diseño y construcción de estructuras metálicas.**
- 4. Normas técnicas complementarias para diseño y construcción de cimentaciones.**
- 5. Normas técnicas completarias para diseño y construcción de estructuras de mampostería.**
- 6. Normas técnicas complementarias para diseño por sismo.**
- 7. Normas técnicas complementarias para diseño y construcción de estructuras de madera.**

2.3.1. PRINCIPALES PRECEPTOS EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, como ya se vio, está constituido por trece Títulos, los cuales son:

Título primero. Disposiciones generales:

Este Título consta de un capítulo único, sobre disposiciones generales; así el artículo primero dice:

"Art. 1. Es de orden público e interés social, el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento, de sus Normas Técnicas Complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública o privada, en los Programas Parciales y las declaratorias correspondientes.

Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, se sujetarán a las disposiciones de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables".¹

¹ Betancour Suarez, Max. UL off. UL of Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Ed. Trillas. México, 1991.

Se observa que según este artículo, se considerará que cualquier tipo de construcción, demolición, etc., que se realice dentro del Distrito Federal se sujetará a lo dispuesto en las leyes de Desarrollo Urbano, de este Reglamento y las demás disposiciones que tengan injerencia en la construcción dentro del Distrito Federal.

Otro artículo que se considera muy importante, ya que inviste al Departamento del Distrito Federal, como autoridad competente, es el artículo 3, el cual dice:

“Art. 3. De conformidad con lo dispuesto por la Ley, y por la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponderá al Departamento, para lo cual tendrá las siguientes facultades:

- I. Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones de predios y vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto;
- II. Fijar las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones y elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares localizados en zonas de patrimonio artístico y cultural, de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos, Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. Nueva atribución que debería incluir tanto la participación de los grupos especialistas y asociaciones de profesionales en esos campos como la de grupos sociales (asociaciones de vecinos):

- III. Establecer de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el uso de construcciones que se pueden levantar en ellos, en los términos de lo dispuesto por la Ley;
- IV. Otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1o de este reglamento;
- V. Llevar un registro clasificado de Directores Responsables de Obra y Corresponsables;
- VI. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución y terminadas;
- VII. Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción, se ajuste a las características previamente registradas;
- VIII. Acordar las medidas que fueren procedentes en relación con las modificaciones peligrosas, malsana o que causen molestias;
- IX. Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento, la ocupación o el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción;
- X. Realizar a través del Programa al que se refiere la Ley, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y

reservas de construcción, tierras, aguas, bosques y determinar las densidades de población permisibles;

- XI. Ejecutar con cargo a los responsables, las obras que hubiere ordenado realizar y que los propietarios, en rebeldía no hayan llevado a cabo;
- XII. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la Ley y este Reglamento.
- XIII. Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este Reglamento;
- XIV. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento;
- XV. Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las normas técnicas complementarias de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente ordenamiento;
- XVI. Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones, y
- XVII. Las demás que le confiera este reglamento y las disposiciones legales aplicables.

Como se puede observar, este artículo menciona que es el Departamento del Distrito Federal el que tiene las facultades para aplicar y sancionar este reglamento.

En su artículo 4, del reglamento, se observa que el Departamento del Distrito Federal, estudiará las propuestas para modificar este Reglamento, integrando para ello una Comisión, la cual podrá ampliarse con representantes de asociaciones de profesionales que el Departamento considere que deban estar en dicha Comisión.

En su artículo 5, clasifica los diferentes tipos de construcciones que se encuentran en el Distrito Federal, dentro de las cuales tenemos :

Para efectos de este Reglamento, las edificaciones en el Distrito Federal se clasifican como sigue:

- I. Habitación
- II . Servicios
- III. Industria
- IV. Espacios abiertos
- V. Infraestructura
- VI. Agrícola, pecuario y forestal

En el título segundo de vías públicas y otros bienes de uso común se tiene, en su Capítulo I, sobre generalidades, el artículo 6 que dice:

“Art. 6. Vía pública es todo aquel espacio de uso común que por disposición del Departamento, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las

leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. Es característica de la vía pública el servir para la aereación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.”

Este espacio está limitado por el plano virtual vertical sobre la traza del alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

Todo inmueble consignado como vía pública en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de la Unidades Administrativas del Departamento, en el Archivo General de la Nación, o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá salvo prueba en contrario, que es vía pública y pertenece al propio Departamento. Esta disposición será aplicable a todos los demás bienes de uso común o destinados a un servicio público a que se refiere la Ley Orgánica.

En este artículo se define a la vía pública y otros bienes de uso común.

En el Capítulo II, sobre el uso de la vía pública, tenemos que en los Artículos 11 y 12, se dice:

“Art. 11. Se requiere de autorización del Departamento para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;

- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, comercios semifijos, construcciones provisionales o mobiliario urbano;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas, y
- IV. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública.”

“Art. 12. No se autorizará el uso de las vías públicas en los casos siguientes:

- I. Para aumentar el área de un predio o una construcción;
- II. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos tales como la producción de polvos, humo, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- III. Para conducir líquidos por la superficie;
- IV. Para depósito de basura y otros desechos;
- V. Para instalar comercios semifijos en vías primarias y de acceso controlado, y
- VI. Para aquellos otros fines que el Departamento considere contrarios al interés público.”

En estos artículos, el reglamento establece las autorizaciones para el uso de la vía pública, así como los casos en los cuales no se concederán dichos permisos para su uso.

En los artículos 17 y 18, este reglamento establece:

“Art. 17. El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o demolerlas. En su caso, el Departamento llevará acabo el retiro o demolición de las obras con cargo al propietario o poseedor.”

“Art. 18. El Departamento establecerá las restricciones para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos, así como las características, normas y tipos para las rampas de servicios a personas impedidas y ordenará el uso de rampas móviles cuando corresponda.”

En resumen, en estos artículos se establece que se tendrán que demoler las construcciones o instalaciones, que se hayan elaborado en la vía pública, sin autorización; también establece el tipo de rampas a instalar en la vía pública, tanto para uso de vehículos como para el uso de personas impedidas.

En el Capítulo III, sobre las instalaciones subterráneas y aéreas en la vía pública; tenemos que los artículos 19 y 20 establecen:

“Art. 19. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualesquiera otras, deberán

localizarse a lo largo de aceras y camellones. Cuando se localicen en las aceras, deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial.

El Departamento fijará, en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones.

“Art. 20. Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto.

Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de cuarenta centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo al poste.

En las vías públicas en que no existan aceras, los interesados solicitarán al Departamento el trazo de la guarnición.”

En estos artículos, se observa que el Departamento fijará la profundidad mínima y máxima para las instalaciones subterráneas, así como las instalaciones de postes de luz y guarniciones.

En el Capítulo IV sobre Nomenclatura, tenemos que el artículo 25 precisa:

“Art. 25. El Departamento establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas, y predios en el Distrito Federal.”

Se observa que en este capítulo, se establece que es el Departamento del Distrito Federal, el que designa a las vías públicas, los números de los predios, etc.

En el Capítulo V, sobre alineamiento y uso del suelo, tenemos que el artículo 29 establece:

“Art. 29. El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados.”

En este capítulo, se observa que es el Departamento del Distrito Federal, el que se encarga de establecer los alineamientos y de expedir las constancias de usos del suelo.

En el Capítulo VI, sobre las restricciones a las construcciones, tenemos que los artículos 33 y 34 dicen:

“Art. 33. El Departamento tendrá la facultad de fijar las distintas zonas en las que por razones de planificación urbana se divida al Distrito Federal y determinará el uso al que podrán destinarse los predios, así como el tipo, clase, altura e intensidad de las construcciones o de las instalaciones que puedan levantarse en ellos sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en la ley y sus reglamentos.”

“Art. 34. El departamento establecerá en los Programas Parciales las restricciones que juzgue necesario para la construcción o para el uso de inmuebles ya sea en forma general, en fraccionamientos, en lugares o en predios específicos, y las

hará constar en los permisos, licencias o constancias de alineamiento o zonificación que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados.

Estará prohibido el derribo de árboles, salvo casos expresamente autorizados por el Departamento, independientemente de cumplir, en su caso, con lo establecido por la Ley Forestal y su Reglamento, así como con las demás disposiciones legales aplicables en la materia.

El propio Departamento hará que se cumplan las restricciones impuestas a los predios con fundamento en la Ley y en sus Reglamentos."

Se observa que es el Departamento, el que determina las zonas en las que se divide al Distrito Federal, así mismo, con base a lo anterior, asigna los usos de suelo; se en carga de autorizar el derribo de árboles que se crea necesario y de aplicar las restricciones que imponga a cada predio.

En el Título tercero, sobre Directores Responsables de Obra y Corresponsables, tenemos que en el Capítulo I de Directores Responsables de Obra se establece, según el artículo 39:

"Art. 39. Director Responsable de Obra es la persona física o moral que se hace responsable de la observación de este Reglamento en las obras para las que otorgue su responsiva.

La calidad de Director Responsable de Obra se adquiere con el registro de la persona ante la Comisión de Directores Responsables de Obras y

Corresponsables a la que se refiere el artículo 48 de este reglamento, habiendo cumplido previamente con los requisitos establecidos en el artículo 42 de este Ordenamiento.”

Según lo dispuesto, se deberá contar con un Director Responsable de Obra cuando se construya o modifique una obra, este se deberá registrar ante el Departamento y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 42 de este reglamento.

El Director Responsable de Obra (D.R.O.) queda como responsable de las obras para las que otorgue su firma. Esto no implica que tenga que participar en el proyecto arquitectónico o en la construcción directamente; por lo tanto los autores del proyecto y de la construcción (aunque no sean D.R.O.) deben suscribir la responsabilidad adquirida por el D.R.O. y sus corresponsables. Se ha eliminado la obligación de participar en el proyecto y construcción a cambio de otorgarle mayor responsabilidad en la vigilancia y cumplimiento del Reglamento.

Para efecto de este reglamento en el artículo 40 se entiende que un Director Responsable de Obra otorga su responsiva cuando, con ese carácter:

- I. Suscriba una solicitud de licencia de construcción y el proyecto de una obra de las que se refieren en este Reglamento, cuya ejecución vaya a realizarse directamente por él o persona física o moral diversa, siempre que supervise la misma en este último caso;
- II. Tome a su cargo la operación y mantenimiento, aceptando la responsabilidad de la misma;

III. Suscriba un dictamen de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación;

IV. Suscriba una constancia de Seguridad Estructural, o

V. Suscriba el Visto Bueno de Seguridad y Operación de una obra.

Quando se trate de personas morales que actúen como D.R.O. la responsiva deberá ser firmada por una persona física que reúna los requisitos a que se refiere el artículo 42 y que tenga poder bastante y suficiente para obligar a la persona moral.

De acuerdo al artículo 41 la expedición de licencias de construcción no requerirá de responsiva de D.R.O. cuando se trate de las siguientes obras:

I. Reparación, modificación o cambios de techos de azotea o entrepisos, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros ni se afecten miembros estructurales importantes;

II. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de dos metros cincuenta centímetros;

III. Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo en construcciones hasta de dos niveles si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble.

VI. Instalación de fosas sépticas o albañales en casas habitación, y

**V. Edificación en un predio baldío de una vivienda unifamiliar de hasta 60 m2
construidos.**

En el Capítulo II, sobre los Corresponsables, tenemos que según lo establecido en el artículo 44:

“Art. 44. Corresponsable es la persona física o moral con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 46 de este Reglamento.

Cuando se trate de personas morales que actúen como Corresponsables, la responsiva deberá ser firmada por una persona física que reúna los requisitos a que se refiere el artículo 46 de este reglamento y que tenga poder bastante y suficiente para obligar a la persona moral. En todo caso, tanto la persona física como la moral, son responsables solidarios en los términos que para ello señala la legislación común.

Se exigirá responsiva de los corresponsables para obtener la licencia de construcción a que se refiere el artículo 54 de este reglamento, en los siguientes casos:

I. Corresponsable en Seguridad estructural, para las obras de los grupos A y B1 del artículo 174 de este reglamento.

II. Corresponsable de diseño urbano y arquitectónico para los siguientes casos:

- a) Conjuntos habitacionales, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, baños públicos, estaciones y terminales de transporte terrestre, aeropuertos, estudios cinematográficos y de televisión y de espacios abiertos de uso público de cualquier magnitud;
- b) Las edificaciones ubicadas en zonas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la federación o del Distrito Federal, y
- c) El resto de las edificaciones que tengan más de 3000 m² cubiertos o más de 25 m. de altura, sobre el nivel medios de banqueta o con capacidad para más de 250 concurrentes en los locales cerrados, o más de 1000 concurrentes en locales abiertos.

III. Corresponsables en instalaciones para los siguientes casos:

- a) En los conjuntos habitacionales; baños públicos; lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos; hospitales, clínicas y centros de salud; instalaciones para exhibiciones; crematorios, aeropuertos; agencias y centrales de telégrafos; estaciones de radio y televisión; estudios cinematográficos; industria pesada y mediana; plantas, estaciones y subestaciones; cárcamos y bombas, circos y ferias, de cualquier magnitud.

- b) El resto de la edificaciones que tengan más de 3000 m² o más de 25 m. de altura sobre el nivel medio de banqueta o más de 250 concurrentes.”

En este capítulo queda establecida la participación de los Corresponsables pero sin definir sus alcances ya que éstos se traslapan con la autoridad del Director Responsable de Obra, con las obligaciones adquiridas no se puede ser Director Responsable de Obra y corresponsable de más de un cierto número de obras.

En el Título cuarto, sobre las Licencias y autorizaciones, el cual consta de dos capítulos: el primero sobre licencias y autorizaciones nos dice en el artículo 53 que es necesaria la licencia de uso de suelo previa para obtener la licencia de construcción a que se refiere el artículo 54.

Las Licencias y Autorizaciones que expide el Departamento se sujeta a:

1. Se deberá obtener del D.D.F. licencia de uso de 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 departamentos de más de 10 000 m² y centros comerciales de más de 20 Ha;
 - e) Los baños públicos;
 - f) Hospitales generales o de especialidades, centros antirrábicos y de cuarentena;

- g) Las edificaciones de educación superior;
- h) Instalaciones religiosas;
- i) Edificaciones de entretenimiento;
- j) Deportes y recreación, exceptuando canchas deportivas;
- k) Hoteles y moteles de más de 100 cuartos;
- l) Agencias funerarias;
- m) Terminales y estaciones de transporte;
- n) Estacionamientos de más de 250 cajones;
- o) Estaciones de radio y televisión con auditorio y estudios cinematográficos;
- p) Industria pesada y mediana;
- q) Jardines y parques de más de 50 Has;
- r) Edificaciones de infraestructura;
- s) Las edificaciones ubicadas en zonas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, según la zonificación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica;
- t) El aprovechamiento de inmuebles que hallan sido materia de resoluciones específicas de modificación a Programas Parciales, que cuenten con un acuerdo que las declara como zonas de desarrollo controlado dictadas por la jefatura del Departamento;

Asimismo, los desarrollos urbanos a los que se haya autorizado incremento en la densidad habitacional o en la intensidad de uso no habitacional, como parte de los sistemas de estímulos y fomento a la vivienda de interés social, popular, para arrendamiento o para la fusión de predios cuando proyecten edificaciones de cuatro fachadas.

Se debe obtener del Departamento del Distrito Federal, licencia de construcción:

- a) Cuando se trate de obra nueva.
- b) Cuando se trate de ampliación y/o modificación.
- c) Cuando se trate de cambio de uso.
- d) Cuando se trate de reparación.
- e) Cuando se trate de demolición.

No se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

- I) Las construcciones a las que se refiere la fracción V del artículo 41 del Reglamento de Construcciones para el D.F., siempre que reúnan las siguientes características:
 - a) Que se construya en una superficie de terreno de hasta 200 m²;
 - b) Que tenga como máximo 60 m de construcción;
 - c) Que la obra alcance como máximo una altura de 5.50m;
 - d) Que no tenga claros mayores de 4 m, y
 - e) Que se dé aviso por escrito a la Delegación correspondiente del inicio y la denominación de la obra, anexando croquis de ubicación y señalando nombre y domicilio del propietario o poseedor.
- II. Resanes y aplanados interiores.
- III. Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos **estructurales**;
- IV. Pinturas y revestimientos interiores;
- V. Reparación de albañales;

- VI. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
- VII. Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto;
- VIII. Limpieza, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias al público;
- IX. Divisiones interiores en pisos de despachos o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;
- X. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;
- XI. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso al Departamento, dentro de un plazo máximo de setenta y dos horas contadas a partir de la iniciación de las obras;
- XII. Demoliciones hasta de un cuarto aislado de dieciséis metros cuadrados, 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 Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;

XIII. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes:

XIV. Construcción, previo aviso por escrito al Departamento de la primera pieza de carácter provisional de cuatro por cuatro metros como máximo y de sus servicios sanitarios correspondientes, siempre y cuando se respeten los lineamientos y las restricciones del predio, y

XV. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

El segundo capítulo sobre la ocupación de las construcciones, en el artículo 63, nos dice lo siguiente:

“Art. 63. Los propietarios o poseedores están obligados a manifestar por escrito al Departamento la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, cubriendo los derechos que correspondan de conformidad con las disposiciones legales aplicables, utilizando las formas de “Manifestación de Terminación de Obras” y anotando en su caso el número y la fecha de la licencia respectiva.”

El artículo 64 de este Reglamento nos menciona que en las obras que requieren Licencia de Uso de Suelo o Dictamen Aprobatorio, así como las señaladas en el artículo siguiente deberán acompañar a la Manifestación de Terminación de Obra el Visto Bueno de Seguridad y Operación, por el cual se haga constar que las

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

El Visto Bueno deberá ser otorgado por un Director Responsable de Obra y registrarse ante el Departamento, previo pago de los derechos correspondientes que establezca la Ley de Hacienda del D.D.F. Dicho Visto Bueno deberá renovarse anualmente.

El artículo 65 de este reglamento menciona que se requiere el Visto Bueno de Seguridad y Operación en las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

- I. Escuelas públicas o privadas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza;
- II. Centros de reunión, tales como cines, teatros, salas de conciertos, salas de conferencias, auditorios, cabarets, restaurantes, salones de fiestas o similares, museos, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros, hoteles, tiendas de autoservicio o cualesquiera otros con usos semejantes;
- III. Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, tales como canchas de tenis, frontenis, squash, karate, gimnasia rítmica, boliches, albercas, locales para billares o juegos de salón;
- IV. Ferias con aparatos mecánicos, cines, carpas, en estos casos la renovación se hará además, cada vez que cambien su ubicación, y

V. Transportes electromecánicos. En este caso el Visto Bueno a que se refiere este artículo sólo se concederá después de efectuadas las inspecciones y las pruebas correspondientes y previa exhibición de las responsiva que debe otorgar un corresponsable en instalaciones.

En este Título, se contemplan todos los requisitos necesarios para que el Departamento expida las autorizaciones correspondientes al uso y modificación de las obras que se realizan dentro del Distrito Federal.

El Título quinto, consta de seis capítulos sobre el proyecto arquitectónico, los cuales son:

Capítulo I. sobre los requerimientos para proyectos arquitectónicos.

En este capítulo encontramos que en el artículo 72 establece que, para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el Distrito Federal, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requerimientos establecidos en este Título para cada tipo de edificación y las demás disposiciones legales aplicables.

El artículo 73 de este mismo capítulo establece que los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como pilastras, sardineles y marcos de puertas y ventanas situados a una altura menor de dos metros cincuenta centímetros sobre el nivel de banqueta, podrá sobresalir del alineamiento hasta

diez centímetros. Estos mismos elementos situados a una altura mayor, podrán sobresalir hasta veinte centímetros.

Los balcones situados a una altura mayor a la mencionada podrán sobresalir del alineamiento hasta un metro, pero al igual que todos los elementos arquitectónicos, deberán ajustarse a las restricciones sobre distancias a líneas de transmisión que señalen las normas sobre obras e instalaciones eléctricas aplicables.

Cuando la banqueta tenga una anchura menor de un metro cincuenta centímetros, el Departamento fijará las dimensiones y niveles permitidos para los balcones.

Las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento el ancho de la banqueta disminuido en un metro, pero sin exceder de un metro cincuenta centímetros y no deberá usarse como balcón cuando su construcción se proyecte sobre la vía pública.

Todos los elementos de la marquesina deberán estar situados a una altura mayor de dos metros cincuenta centímetros sobre el nivel de la banqueta.

En el artículo 77 de este reglamento se establecen las áreas que se dejarán de construir para permitir la filtración del agua y recargar los mantos acuíferos; este artículo dice:

Art. 77. Sin perjuicio de las superficies construidas máximas permitidas en los predios, establecidos en el artículo anterior, para lograr la recarga de los mantos acuíferos, se deberá permitir la filtración de agua de lluvia al subsuelo, por lo que

las futuras construcciones proporcionarán un porcentaje de la superficie del predio, preferentemente como área verde; en caso de utilizarse pavimento éste será permeable.

Los predios con área menor de 500 m² deberán dejar sin construir como mínimo, el 20% de su área, y los predios con área mayor de 500 m², los siguientes porcentajes:

SUPERFICIE DEL PREDIO	AREA LIBRE (%)
De más de 500 hasta 2,000 m ²	22.50
De más de 2,000 hasta 3,500 m ²	25.00
De más de 3,500 hasta 5,500 m ²	27.50
Más de 5.500 m ²	30,00

Cuando por las características del subsuelo en el que se encuentra ubicado el predio, se dificulte la filtración o ésta resulte inconveniente, el Departamento podrá autorizar medios alternativos para la filtración o el aprovechamiento de las aguas pluviales.

Quedan exceptuados de la aplicación de este artículo los predios e inmuebles ubicados dentro del perímetro "A" del Centro Histórico.

Capítulo II. Requerimientos de habitabilidad y funcionamiento.

Este capítulo consta de un artículo el cual dice:

Art. 81. Los locales de las edificaciones, según su tipo, deberán tener como mínimo las dimensiones y características que se establecen en las Normas Técnicas Complementarias correspondientes.

Capítulo III. Requerimientos de higiene, servicios y acondicionamiento ambiental.

En este capítulo, se establecen varias normas que deberán cumplir las edificaciones para asegurar las condiciones de higiene, servicios y acondicionamiento ambiental, de los más importantes tenemos:

Art. 82. Las edificaciones deberán estar provistas de servicios de agua potable capaces de cubrir las demandas mínimas de acuerdo con las Normas Técnicas Complementarias.

Art. 83. Las edificaciones estarán provistas de servicios sanitarios con el número mínimo, tipo de muebles y sus características que se establecen a continuación:

- I. Las viviendas con menos de 45 m² contarán, cuando menos, con un excusado, una regadera y uno de los siguientes muebles: lavabo, fregadero o lavadero.
- II. Las viviendas con superficie igual o mayor a 45 m² contarán, cuando menos, con un excusado, una regadera, un lavabo, un lavadero y un fregadero.
- III. Los locales de trabajo y comercio con superficie hasta 120 m² y hasta quince trabajadores o usuarios contarán, como mínimo, con un excusado y un lavabo o vertedero.
- IV. En los demás casos se proveerán los muebles sanitarios de conformidad con lo dispuesto en las Normas Técnicas Complementarias.

Art. 90. Los locales en las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior, así como la iluminación diurna y nocturna en los términos que fijen las Normas Técnicas Complementarias.

Capítulo IV. Requerimientos de comunicación y prevención de emergencias.

Este capítulo consta con varias secciones las cuales son:

Sección primera. Circulación y Elementos de Comunicación. destacan en esta sección los siguientes artículos:

Art. 94. En las edificaciones de riesgo mayor, clasificadas en el artículo 117 de este Reglamento, las circulaciones que funcionen como salidas a la vía pública o conduzcan directa o indirectamente a éstas, estarán señaladas con letreros y flechas permanentemente iluminadas y con la leyenda escrita "SALIDA" O "SALIDA DE EMERGENCIA", según sea el caso.

Art. 99. las circulaciones horizontales, como corredores, pasillos y túneles deberán cumplir con una altura mínima de 2.10 m. y con una anchura adicional no menor de 0.60 m. por cada 100 usuarios o fracción, ni menor de los valores mínimos que establezcan las Normas Técnicas Complementarias para cada tipo de edificación.

Art. 100. Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aún cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con un ancho mínimo de 0.75 m. y las condiciones de

diseño que establezcan las Normas Técnicas Complementarias para cada tipo de edificación.

Art. 105. Los elevadores para pasajeros, elevadores para carga, escaleras eléctricas y bandas transportadoras de público, deberán cumplir con las Normas Técnicas Complementarias correspondientes y las disposiciones siguientes:

- I. Elevadores para pasajeros. Las edificaciones que tengan más de cuatro niveles, además de la planta baja, o una altura o profundidad mayor de 12 m. del nivel de acceso a la edificación, exceptuando las edificaciones para habitación unifamiliar, deberán contar con un elevador o sistema de elevadores para pasajeros con las siguientes condiciones de diseño:
 - a) La capacidad de transporte del elevador o sistema de elevadores, será cuando menos del 10% de la población del edificio en 5 minutos.
 - b) El intervalo máximo de espera será de 80 segundos.
 - c) Se deberá indicar claramente en el interior de la cabina la capacidad máxima de carga útil, expresada en kilogramos y en número de personas, calculadas en 70 kilos cada una.
 - d) Los cables y elementos mecánicos deberán tener una resistencia igual o mayor al doble de la carga útil de operación.
- II. Los elevadores de carga en edificaciones de comercio deberán calcularse considerando una capacidad mínima de carga útil de 250 kg. por cada metro

cuadrado de área neta de la plataforma de carga. Los monta-automóviles en estacionamientos deberán calcularse con una capacidad mínima de carga útil de 200 kg. por cada metro cuadrado de área neta de la plataforma de carga.

Para elevadores de carga en otras edificaciones, se deberá considerar la máxima carga de trabajo multiplicada por un factor de seguridad de 1.5 cuando menos.

III. Las escaleras eléctricas para transporte de personas tendrán una inclinación de treinta grados cuando más y una velocidad de 0.60 m. por segundo cuando más.

IV. Las bandas transportadoras para personas tendrán un ancho mínimo de 40 cm. y máximo de 1.20 m., una pendiente máxima de quince grados y velocidad máxima de 0.70 m/seg.

En el caso de los sistemas a que se refieren las fracciones I y II de este artículo, éstos contarán con elementos de seguridad para proporcionar protección al transporte de pasajeros y carga.

La Sección segunda, de Previsiones contra Incendio. En esta sección se encuentran varias disposiciones sobre la prevención de incendios, los artículos más importantes son los siguientes:

Art. 116. Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios.

Los equipos y sistemas contra incendios deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento para lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente. El propietario o el Director Responsable de Obra designado para la etapa de operación y mantenimiento, en las obras que se requiera según el artículo 64 de este Reglamento, llevará un libro donde registrará los resultados de estas pruebas y lo exhibirá a las autoridades competentes a solicitud de éstas.

El Departamento tendrá la facultad de exigir en cualquier construcción las instalaciones o equipos especiales que, establezcan las Normas Técnicas Complementarias, además de los señalados en esta sección.

Art. 124. Las edificaciones de más de diez niveles deberán contar, además de las instalaciones y dispositivos señalados en esta Sección, con sistemas de alarma contra incendio, visuales y sonoros independientes entre sí.

Los tableros de control de estos sistemas deberán localizarse en lugares visibles desde las áreas de trabajo del edificio, y su número al igual que el de los dispositivos de alarma, será fijado por el Departamento.

El funcionamiento de los sistemas de alarma contra incendios, deberá ser probado, por lo menos, cada sesenta días naturales.

Art. 125. Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y, en su caso, para combatirlo mediante el equipo de extinción adecuado.

Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas.

El equipo de extinción deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Art. 126. Los elevadores para público en las edificaciones deberán contar con letreros visibles desde el vestíbulo de acceso al elevador, con la leyenda escrita: "En caso de incendio, utilice la escalera".

Las puertas de los cubos de escalera deberán contar con letreros en ambos lados, con la leyenda escrita: "Esta puerta debe permanecer cerrada".

Art. 133. En los pavimentos de las áreas de circulación generales de edificios, se emplearán únicamente materiales a prueba de fuego, se deberán instalar letreros prohibiendo la acumulación de elementos combustibles y cuerpos extraños en éstas.

En la Sección Tercera, de Dispositivos de Seguridad y Protección; vemos que en esta sección se establecen lineamientos para proporcionar seguridad a los usuarios, así como de protección para los mismos; de los artículo más importantes tenemos:

Art. 138. Los locales destinados a la guarda y exhibición de animales y las edificaciones de deportes y recreación, deberán contar con rejas y desniveles para protección al público, en el número, dimensiones mínimas, condiciones de diseño y casos de excepción que establezcan las Normas Técnicas Complementarias.

Art. 139. Los aparatos mecánicos de ferias deberán contar con rejas o barreras de por lo menos 1.20 m. de altura, en todo su perímetro a una distancia de por lo menos 1.50 m. de la proyección vertical de cualquier giro o movimiento del aparato mecánico.

Art. 140. Los locales destinados al depósito o venta de explosivos y combustibles deberán cumplir con lo que establezcan las Normas Técnicas Complementarias, las autoridades que correspondan al tipo de explosivo o combustible, y la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos.

Art. 142. Los vidrios, ventanas, cristales y espejos de piso a techo, en cualquier edificación deberán contar con barandales y manguetas a una altura de 0.90 m. del nivel del piso, diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos, o estar protegidos con elementos que impidan el choque del público contra ellos.

Capítulo V. Requerimientos de Integración al Contexto e Imagen Urbana. En este capítulo, se establecen los lineamientos que se deben seguir para que las edificaciones estén de acuerdo con la imagen de la zona urbana. A este respecto, los siguientes artículos dicen:

Art. 145. Las edificaciones que se proyecten en zonas del patrimonio histórico, artístico o arqueológico de la Federación o del Distrito Federal deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen para cada caso, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y el Departamento.

Art. 146. Las edificaciones que requieren licencia de uso del suelo, según lo establece el artículo 53 de este Reglamento, deberán acompañar a la solicitud de licencia de uso del suelo, los estudios de imagen urbana con el siguiente contenido mínimo:

- I. Levantamiento de las fachadas del frente o frentes de la manzana donde se proyecta la edificación y de las manzanas o construcciones vecinas inmediatas, mostrando la edificación proyectada en el predio que le corresponde.
- II. Reporte fotográfico del frente o frentes de la manzana donde se proyecta la edificación, señalando el predio que le corresponde, y
- III. Justificación sobre la integración del proyecto a su entorno.

Art. 148. Se permitirá el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas de las edificaciones siempre y cuando se demuestre mediante los estudios de asoleamiento y reflexión especular, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año ni hora del día, deslumbramientos peligrosos o molestos en edificaciones vecinas o vía pública ni aumentará la carga térmica en el interior de edificaciones vecinas.

Capítulo VI. Instalaciones.

Este capítulo se divide en cuatro secciones.

En la sección primera, sobre Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, se establecen las características de los sistemas de agua potable y de los servicios sanitarios, al establecer en su artículo 152 que las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable deberán ser de cobre rígido, cloruro de polivinilo, fierro galvanizado o de otros materiales que aprueben las autoridades competentes.

Además, se prevé el desperdicio del agua potable en las instalaciones, ya que el artículo 154 dice: Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua; los excusados tendrán una descarga máxima de seis litros en cada servicio; las regaderas y los mingitorios, tendrán una descarga máxima de diez litros por minuto, y dispositivos de apertura y cierre de agua que evite su desperdicio; y los lavabos, y las tinas, lavaderos de ropa y fregaderos tendrán llaves que no consuman más de diez litros por minuto.

En el artículo 157, se establece que las tuberías de desagüe de los muebles sanitarios deberán de ser de fierro fundido, fierro galvanizado, cobre, cloruro de polivinilo o de otros materiales que aprueben las autoridades competentes.

Las tuberías de desagüe tendrán un diámetro no menor de 32 mm. ni inferior al de la boca de desagüe de cada mueble sanitario. Se colocarán con una pendiente mínima de 2%.

En la Sección segunda sobre las Instalaciones Eléctricas, el artículo 165 establece que los proyectos deberán contener como mínimo, en su parte de instalaciones eléctricas, lo siguiente:

- I. Diagrama unifilar;
- II. Cuadro de distribución de cargas por circuito;
- III. Planos de planta y elevación, en su caso;
- IV. Croquis de localización del predio en relación a las calles más cercanas;
- V. Lista de materiales y equipo por utilizar, y
- VI. Memoria técnica descriptiva.

El artículo 166 dice: Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en las Normas Técnicas Complementarias de Instalaciones Eléctricas y por este Reglamento.

En la Sección tercera sobre las Instalaciones de Combustibles, el artículo 170 dice: Las edificaciones que requieran instalaciones de combustibles deberán cumplir con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes, así como por las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento.

En la Sección cuarta sobre las Instalaciones Telefónicas, el artículo 171 menciona que las edificaciones que requieran de instalaciones telefónicas, deberán cumplir con lo que establezcan las Normas Técnicas de Instalaciones Telefónicas de Teléfonos de México, S.A.

Este Título establece todos los requisitos indispensables sobre los proyectos arquitectónicos, desde su elaboración, autorización y su aprobación; así mismo, sobre las inspecciones realizadas a las obras realizadas con los mismos.

El Título sexto sobre Seguridad Estructural de las Construcciones, comprende once capítulos, los cuales son:

- Capítulo I. Disposiciones generales.**
- Capítulo II. Características generales de las edificaciones.**
- Capítulo III. Criterios de diseño estructural.**
- Capítulo IV. Cargas muertas.**
- Capítulo V. Cargas vivas.**
- Capítulo VI. Diseño por sismos.**
- Capítulo VII. Diseño por viento.**
- Capítulo VIII. Diseño de cimentaciones.**
- Capítulo IX. Construcciones dañadas.**
- Capítulo X. Obras provisionales y modificaciones.**
- Capítulo XI. Pruebas de carga.**

En Capítulo I. Sobre las Disposiciones Generales, el artículo 172, dice:

Art. 172. Este Título contiene los requisitos que deben cumplirse en el proyecto, ejecución y mantenimiento de una edificación para lograr un nivel de seguridad adecuado contra fallas estructurales, así como un comportamiento estructural aceptable en condiciones normales de operación.

La documentación requerida del proyecto estructural deberá cumplir con lo previsto en el artículo 56 de este Reglamento.

En el libro de bitácora deberá anotarse, en lo relativo a los aspectos de seguridad estructural, la descripción de los procedimientos de edificación utilizados, las fechas de las distintas operaciones, la interpretación y la forma en que se han resuelto detalles estructurales no contemplados en el proyecto estructural, así como cualquier modificación o adecuación que resulte necesaria al contenido de

los mismos. Toda modificación, adición o interpretación de los planos estructurales deberá ser aprobada por el Director Responsable de Obra o por el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso. Deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se haya aprobado y realizado.

Las disposiciones de este Título se aplican tanto a las Edificaciones nuevas como a las modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones de las obras a que se refiere este Reglamento.

Para puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, pueden requerirse disposiciones específicas que difieran en algunos aspectos de las contenidas en este Título. Los procedimientos de revisión de la seguridad para cada uno de estos casos deberán ser aprobados por las autoridades competentes del Departamento.

En el artículo 175 se establece que: Para fines de estas disposiciones, el Distrito Federal se considera dividido en las zonas I a III, dependiendo del tipo de suelo.

Las características de cada zona y los procedimientos para definir la zona que corresponde a cada predio se fijan en el Capítulo VIII de este Título.

Capítulo II. Características Generales de las Edificaciones.

En este capítulo se establecen las características generales que deben cubrir las edificaciones, por lo que los artículos 176 y el 179 dicen:

Art. 176. El proyecto arquitectónico de una edificación deberá permitir una estructuración eficiente para resistir las acciones que puedan afectar la estructura, con especial atención a los efectos sísmicos.

El proyecto arquitectónico de preferencia permitirá una estructuración regular que cumpla con los requisitos que se establezcan en las Normas Técnicas Complementarias de Diseño Sísmico.

Las edificaciones que no cumplan con dichos requisitos de regularidad se diseñarán para condiciones sísmicas más severas, en la forma que se especifique en las Normas mencionadas.

Art. 179. Los elementos no estructurales que puedan restringir las deformaciones de la estructura o que tengan un peso considerable, muros divisorios, de colindancia y de fachada, pretilas y otros elementos rígidos en fachadas, escaleras y equipos pesados, tanques, tinacos y casetas, deberán ser aprobados en sus características y en su forma de fijación por el Director Responsable de Obra y por el Corresponsable en Seguridad Estructural en obras en que éste sea requerido.

El mobiliario, los equipos y otros elementos cuyo volteo o desprendimiento pueda ocasionar daños físicos o materiales como libreros altos, anaqueles y tableros eléctricos o telefónicos, deben fijarse de tal manera que se eviten estos daños.

Capítulo III, Criterios de Diseño Estructural, a este respecto, los artículos 182 y 185 dicen:

Art. 182. Toda estructura y cada una de sus partes deberán diseñarse para cumplir con los requisitos básicos siguientes:

- I. Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada, y;
- II. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación.

El cumplimiento de estos requisitos se comprobará con los procedimientos establecidos en este capítulo.

Art. 185. En el diseño de toda estructura deberán tomarse en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas, del sismo y del viento, cuando éste último sea significativo. Las intensidades de estas acciones que deban considerarse en el diseño y la forma en que deben calcularse sus efectos se especifican en los Capítulos IV, V, VI y VII de éste Título. La manera en que deben combinarse sus efectos se establecen en los artículos 188 y 193 de este Reglamento.

Cuando sean significativos, deberán tomarse en cuenta los efectos producidos por otras acciones, como los empujes de tierras y líquidos, los cambios de temperatura, las contracciones de los materiales, los hundimientos de los apoyos y las solicitaciones originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo que no estén tomadas en cuenta en las cargas especificadas en el Capítulo V de este Título para diferentes destinos de las edificaciones. Las intensidades de estas

acciones que deben considerarse para el diseño, la forma en que deben integrarse a las distintas combinaciones de acciones y a la manera de analizar sus efectos en las estructuras se apegarán a los criterios generales establecidos en este Capítulo.

Art. 188. La seguridad de una estructura deberá verificarse para el efecto combinado de todas las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente, considerándose dos categorías de combinaciones:

- I. Para las combinaciones que incluyan acciones permanentes y acciones variables, se considerarán todas las acciones permanentes que actúen sobre la estructura y las distintas acciones variables, de las cuales la más desfavorable se tomará con su intensidad máxima y el resto con su intensidad instantánea, o bien todas ellas con su intensidad media cuando se trate de evaluar efectos a largo plazo.

Para la combinación de carga muerta más carga viva, se empleará la intensidad de la carga máxima del la carga viva del artículo 199 de este Reglamento, considerándola uniformemente repartida sobre toda el área. Cuando se tomen en cuenta distribuciones de la carga viva más desfavorables que la uniformemente repartida, deberán tomarse los valores de la intensidad instantánea especificada en el mencionado artículo, y

- II. Para las combinaciones que incluyan acciones permanentes, variables y accidentales, se considerarán todas las acciones permanentes, las acciones variables con sus valores instantáneos y únicamente una acción accidental en cada combinación.

En ambos tipos de combinación de los efectos de todas las acciones deberán multiplicarse por los factores de carga apropiados de acuerdo con el artículo 194 de este Capítulo.

Art. 194. El factor de carga se determinará de acuerdo con las reglas siguientes:

I. Para combinación de acciones clasificadas en la fracción I del artículo 188, se aplicará un factor de carga de 1.4.

Cuando se trate de Edificaciones del Grupo A, el factor de carga para este tipo de combinaciones se tomará igual a 1.5;

II. Para combinaciones de acciones clasificadas en la fracción II de l artículo 188 se considerará un factor de carga de 1.1 aplicado a los efectos de todas las acciones que intervengan en la combinación:

III. Para acciones o fuerzas internas cuyo efecto sea favorable a la resistencia o estabilidad de la estructura, el factor de carga se tomara igual a 0.9; además, se tomará como intensidad de la acción el valor mínimo probable de acuerdo con el artículo 187 de este Reglamento, y

IV. Para revisión de estados límite de servicio se tomará en todos los casos un factor de carga unitario.

Capítulo IV. Cargas Muertas. En el artículo 196 menciona cuales son las cargas muertas al decir:

Art. 196. Se considerarán como cargas muertas los pesos de todos los elementos constructivos, de los acabados y de todos los elementos que ocupan una posición permanente y tienen un peso que no cambia sustancialmente con el tiempo.

Para la evaluación de las cargas muertas se emplearán las dimensiones especificadas de los elementos constructivos y los pesos unitarios de los materiales. Para éstos últimos se utilizarán valores mínimos probables cuando sea más desfavorable para la estabilidad de la estructura considerar una carga muerta menor, como en el caso de volteo, flotación, lastre y succión producida por viento. En otros casos se emplearán valores máximos probables.

Capítulo V. Cargas Vivas. En esta apartado se especifica que son las cargas vivas, en el artículo 198, el cual dice:

Art. 198. Se considerarán cargas vivas las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las edificaciones y que no tienen carácter permanente. A menos que se justifiquen racionalmente otros valores, estas cargas se tomarán iguales a las especificadas en el art. 199.

Las cargas especificadas no incluyen el peso de muros divisorios de mampostería o de otros materiales, ni de muebles, equipos u objetos de peso fuera de lo común, como cajas fuertes de gran tamaño, archivos importantes, libreros pesados o cortinajes en salas de espectáculos. Cuando se prevean tales cargas deberán cuantificarse y tomarse en cuenta en el diseño en forma independiente de la carga viva especificada. Los valores adoptados deberán justificarse en la memoria de cálculo e indicarse en los planos estructurales.

Art. 200. Durante el proceso de edificación deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse; éstas incluirán el peso de los materiales que se almacenen temporalmente, el de los vehículos y equipo, el de colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo este último peso menor de 150 kg/m². Se considerará además, una concentración de 150 kg. en el lugar más desfavorable.

Capítulo VI. Diseño por Sismo. En este capítulo se considera que las edificaciones deben soportar los efectos de un sismo, para ello, el art. 202, dice:

Art. 202. En este Capítulo se establecen las bases y requisitos generales mínimos de diseño para que las estructuras tengan seguridad adecuada ante los efectos de los sismos. Los métodos de análisis y los requisitos para estructuras específicas se detallarán en las Normas Técnicas Complementarias.

Capítulo VII. Diseño por Viento. En este Capítulo se establecen los lineamientos que deben de cubrir las edificaciones para ofrecer seguridad ante los efectos del viento.

Para ello, el artículo 213, establece:

Art. 213. En este capítulo se establecen las bases para la revisión de la seguridad y condiciones de servicio de las estructuras ante los efectos del viento. Los procedimientos detallados de diseño se encontrarán en las Normas Técnicas Complementarias.

Capítulo VIII. Diseño de Cimentaciones.

Este capítulo recoge las especificaciones que deben cumplir las cimentaciones de las obras que se realizarán, además de que deben estar especificadas en el proyecto arquitectónico. Para ello, el artículo 217 dice:

Art. 217. En este capítulo se disponen los requisitos mínimos para el diseño y edificación de cimentaciones. Requisitos adicionales relativos a los métodos de diseño y edificación y a ciertos tipos específicos de cimentación se fijarán en las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento.

Una disposición que es importante considerar es la de zonificación del Distrito Federal, esto lo encontramos en el artículo Art. 219. que dice:

Art. 219. Para fines de este Título, el Distrito Federal se divide en tres zonas con las siguientes características generales:

Zona I. Lomas. formadas por rocas o suelos generalmente firmes que fueron depositados fuera del ambiente lacustre, pero en los que pueden existir, superficialmente o intercalados, depósitos arenosos en estado suelto o cohesivos relativamente blandos. En esta zona, es frecuente la presencia de oquedales en rocas y de cavernas y túneles excavados en suelos para explotar minas de arena;

Zona II. Transición, en la que los depósitos profundos se encuentran a 20 m. de profundidad, o menos y que está constituida predominantemente por estratos arenosos y limoarenosos intercalados con capas de arcilla lacustre; el espesor de éstas es variable entre decenas de centímetros y pocos metros, y

Zona III. Lacustre, integrada por potentes depósitos de arcilla altamente compresible, separados por capas arenosas con contenido diverso de limo o arcilla. Estas capas arenosas son de consistencia firme a muy dura y de espesores variables de centímetros a varios metros. Los depósitos lacustres suelen estar cubiertos superficialmente por suelos aluviales y rellenos artificiales; el espesor de este conjunto puede ser superior a 50 m;

La zona a que corresponda un predio se determinará a partir de las investigaciones que se realicen en el subsuelo del predio objeto de estudio, tal y como lo establezcan las Normas Técnicas Complementarias. En caso de edificaciones ligeras o medianas, cuyas características se definan en dichas Normas, podrá determinarse la zona mediante el mapa incluido en las mismas, si el predio está dentro de la porción zonificada; los predios ubicados a menos de 200 m de las fronteras entre dos de las zonas antes descritas se supondrán ubicados en la más desfavorable.

Capítulo IX. Construcciones Dañadas.

En este capítulo se especifica sobre las edificaciones que se encuentran dañadas, se establece lo siguiente:

Art. 233. Todo propietario o poseedor de un inmueble tiene obligación de denunciar ante el Departamento los daños de que tenga conocimiento que se presenten en dicho inmueble, como los que pueden ser debidos a efectos del sismo, viento, explosión, incendio, hundimiento, peso propio de la edificación y de las cargas adicionales que obran sobre ellas, o a deterioro de los materiales e instalaciones.

Capítulo X. Obras Provisionales y Modificaciones.

En este apartado se especifican los requerimientos para realizar obras provisionales, al establecer en el artículo 237 lo siguiente:

Art. 237. Las obras provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo, tapias, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este Reglamento.

Capítulo XI. Pruebas de Carga.

Este capítulo especifica las pruebas de carga que se deben realizar a las edificaciones para comprobar su seguridad, así se establece en el artículo 239, que dice:

Art. 239. Será necesario comprobar la seguridad de una estructura por medio de pruebas de carga en los siguientes casos:

- I. En las edificaciones de recreación, clasificadas en el artículo 5 de éste Reglamento y todas aquellas en las que pueda haber frecuentemente aglomeración de personas, así como las obras provisionales que puedan albergar a más de cien personas.**
- II. Cuando no exista suficiente evidencia teórica o experimental para juzgar en forma confiable la seguridad de la estructura en cuestión, y**

III. Cuando el Departamento lo estime conveniente en razón de duda en la calidad y resistencia de los materiales o en cuanto a los procedimientos constructivos.

Se observa que en este Título, las construcciones deben cumplir con las normas técnicas complementarias expedidas por el Departamento, así como los requisitos que deben de cumplir los proyectos, ejecución y mantenimiento de edificaciones para lograr un nivel de seguridad adecuado contra las fallas estructurales, así como un comportamiento estructural aceptable en las condiciones normales de operación.

En el Título séptimo, sobre la construcción, tenemos que este título consta de ocho capítulos, los cuales son:

Capítulo I. Generalidades.

Capítulo II. Seguridad e higiene de las obras.

Capítulo II. Materiales y procedimientos de construcción.

Capítulo IV. Medicinas y trazos

Capítulo V. Excavaciones y cimentaciones.

Capítulo VI. Dispositivo para transporte vertical en las obras.

Capítulo VII. Instalaciones.

Capítulo VIII. Fechadas.

En este Título se contemplan todas las normas para construir una obra o para realizar las modificaciones que se han autorizado, al igual que las normas de seguridad que deben de seguirse en toda obra.

En el Título octavo. Sobre el uso, operación y mantenimiento de predios y edificaciones, cuenta con un capítulo único; en el artículo 280 nos dice:

Art. 280. El departamento establecerá las medidas de protección que, además de lo dispuesto por la Ley de Protección al Ambiente, deberán cumplir las edificaciones cuando:

- I. Produzcan, almacenen, vendan o manejen objetos o sustancias tóxicas, explosivas, inflamables o de fácil combustión;
- II. Acumulen escombros o basura;
- III. Se trate de excavaciones profundas;
- IV. Impliquen la aplicación de excesivas o descompensadas cargas o la transmisión de vibraciones excesivas a las construcciones, y,
- V. Produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales o molestos que puedan causar daño a terceros, en su persona, propiedades o posesiones.

En este título, se observa que los propietarios deberán de mantener en buenas condiciones de uso y funcionamiento, sus construcciones, así como su equipo de seguridad, además, se faculta al Departamento para que establezcan las medidas de seguridad que crea conveniente en las edificaciones destinadas para uso industrial u otros usos que puedan causar daños a terceros.

En el título noveno. Ampliaciones de obra de mejoramiento, con un capítulo único, en su artículo 288 nos dice:

Art. 288. Las obras de ampliación, cualesquiera que sea su tipo, deberán cumplir con los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y mejoramiento de la imagen urbana, que establece el título quinto de este reglamento.

En este título, se regula a la obras de ampliación, se establece que se deberá contar con autorización para llevarlas a cabo y que no deberán de sobrepasar los límites de resistencia estructural.

En el Título décimo: sobre Demoliciones: este título consta de un capítulo único el cual trata sobre las medidas preventivas en las demoliciones.

El Título décimo primero: Explotación de yacimientos de materiales pétreos el cual consta de cuatro capítulos que son:

Capítulo I. Disposiciones generales y licencias.

Capítulo II. Titulares de los yacimientos pétreos.

Capítulo III. Peritos responsables de la explotación de yacimientos.

Capítulo IV. Explotación de yacimientos.

Este título trata sobre la explotación de los yacimientos de materiales pétreos, sobre las autorizaciones, permisos y personas responsables de los mismos.

El Título décimo segundo. Medidas de Seguridad. Consta de un Capítulo sobre medidas de seguridad que se deben de contar en toda obra de construcción, demolición, etc., además, el Departamento podrá llevar a cabo la clausura o desalojo de la obra que según los peritos, así lo amerite.

El Título décimo tercero. Visitas de inspección, sanciones y recursos. El cual consta de tres capítulos. Los cuales son:

Capítulo I. Visitas de inspección.

Capítulo II. Sanciones

Capítulo III. Recursos.

Este titulo comprende las visitas de inspección que realizará el departamento a todas las obras en construcción o terminadas, yacimientos que se estén explotando, etc., de conformidad con este reglamento. A demás impondrá las sanciones que considere necesarias para regularizar la condición en la que se haya cometida alguna infracción. según lo establecido en este reglamento, además de que también podrá suspender o clausurar la ejecución de las obras.

Este Título, también considera los casos en los que un particular podrá ampararse en la ley, interponiendo un recurso de inconformidad, estableciendo los casos y mecanismos para ello.

Este reglamento se complementa con las normas técnicas, que expidió el departamento, para que las construcciones del Distrito Federal, sean las más adecuadas según el área y el uso que se destinarán.

CAPÍTULO III. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LAS DISPOSICIONES LEGALES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Al volverse sedentario el hombre nómada tuvo la necesidad de construir viviendas permanentes, de manera intuitiva las reglamento, pues la construyó para satisfacer su necesidad de techo y protección contra los elementos naturales y aún contra sus enemigos. También por la necesidad de convivir con sus semejantes tuvo que fijar lineamientos de estas construcciones para no afectar a terceros. Así se ve que desde el origen de la construcción ya se presentaba la necesidad de reglamentarla.

En la época actual en la mayoría de los países del mundo existen Leyes y Reglamentos que tienen como finalidad hacer que las construcciones de las grandes urbes cumplan con requisitos específicos de calidad, estética y seguridad; así como de evitar el crecimiento anárquico de las mismas y lesiones a la Ecología de la Zona donde se ubican.

Debemos reconocer que los alcances de estos reglamentos y específicamente los de nuestro país; y aún más notoriamente las disposiciones del Reglamento del Departamento del Distrito Federal en materia de crecimiento ordenado y de ecología, no han podido llevarse a cabo con éxito.

Las disposiciones legales que se aplican a las obras en construcción, en el Distrito Federal, las podemos clasificar en leyes Federales y leyes Locales

3.1. LEYES FEDERALES

Entre las leyes de orden federal que rigen la construcción, tenemos a las siguientes:

3.1.1. LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Esta ley se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993. Esta nueva ley deroga a la de 1976.

La nueva Ley General de Asentamientos Humanos, consta de nueve capítulos, de las modificaciones que encontramos en esta ley tenemos al capítulo III, el cual habla sobre la planeación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población; al capítulo VII que trata sobre el fomento al desarrollo urbano y el IX que trata sobre el control del desarrollo urbano.

"No obstante que la ley anterior de 1976 fue modificada para adecuarla a la ley de Planeación de 1983, en relación con el Sistema Nacional de Planeación Democrática, esta nueva ley General de Asentamientos Humanos (1993) va más de acuerdo con la Ley de Planeación".²

El capítulo I de esta ley contiene las Disposiciones Generales, que en su artículo I establece las disposiciones de esta ley al decir: "...tiene por objeto: I. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los

² Sánchez Luna, Gabriela. Ley General de Asentamientos Humanos. Boletín Mexicano de Derecho Comparado. Año XXVIII, No. 83. UNAM, México, Mayo-Agosto 1995. p. 854-870.

municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional..."

En su artículo 2 establece en veintiún fracciones los siguientes términos: administración pública federal, asentamiento humano, centros de población, conurbación, conservación, crecimiento, desarrollo regional, desarrollo urbano, destinos, equipamiento urbano, fundación, infraestructura urbana, mejoramiento, ordenamiento territorial de los asentamientos urbanos, provisiones, reservas, secretarías, servicios urbanos, usos, zona metropolitana y zonificación.

El artículo 3º contiene los lineamientos generales que se propone el ordenamiento territorial de los asentamientos urbanos y el desarrollo urbano de los centros de población, para mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, en 18 fracciones.

El capítulo segundo de esta ley comprende los artículos 6 al 10.

Las atribuciones de la Federación (a través de la secretaría de Desarrollo social SEDESOL), de las entidades federativas y de los municipios, vienen señalados específicamente en los artículos 7, 8 y 9.

El capítulo tercero de esta ley comprende los artículos del 11 al 19. El artículo 11 determina la planeación que regula esta ley que forma parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política sectorial que coadyuva a alcanzar los objetivos del plan nacional.

El artículo 12 indica los diversos tipos de programas a través de los cuales se llevará a cabo la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población.

En los artículos 13 y 14, se encuentra la regulación del Programa Nacional de Desarrollo Urbano.

El artículo 15 se refiere a la consulta pública de los planes y programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, así como a la aprobación, ejecución, control, ejecución, control, evaluación y modificación de dichos planes por las autoridades locales conforma a la legislación estatal de desarrollo urbano.

Conforme a lo señalado en el artículo 19 de esta ley, los planes o programas de desarrollo urbano deberán contemplar las disposiciones correspondientes en materia ecológica, remitiendo para este efecto a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

El capítulo IV comprende a los artículos 20 al 26, en donde el artículo 20 establece que cuando dos o más centros de población situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen una conurbanización, la federación, las entidades federativas y los municipios, planearán y regularán la conurbanización, de manera conjunta y coordinada, en el ámbito de sus competencias.

El capítulo V de esta ley habla sobre las regulaciones a la propiedad en los centros de población, contiene los lineamientos generales que deberán contener las legislaciones estatales de desarrollo urbano.

En cuanto a las reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, esta ley propone que haya una política integral del suelo urbano y reservas territoriales, y que se reduzcan y terminen los procesos de ocupación irregular de áreas y predios.

Esta ley prevé que la SEDESOL formulará recomendaciones para el caso de incumplimiento de la política nacional de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos o de los convenios y acuerdos que suscriba el ejecutivo federal en los sectores públicos social y privado, y en su caso, publicará esas recomendaciones y/o determinará las medidas correctivas que procedan.

3.1.2. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL

El Código Civil contiene varias disposiciones. En principio hablaremos de las referentes a la propiedad:

En este aspecto nos expone que " El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

Así el propietario de un bien inmueble puede darle el uso y destino que considere, sin embargo, puede apegarse a las disposiciones que existen en los diferentes Códigos y reglamentos al respecto.

En el Código Civil también nos hablan de que todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, y en su caso, la obligación de cerrar o cercar su propiedad del modo que estime conveniente, sin contravenir las leyes o reglamentos correspondientes.

El Departamento del Distrito Federal, podrá ordenar al propietario del predio cerrar o cercar su propiedad, en caso contrario, el Departamento hará las obras necesarias por cuenta y cargo del propietario.

Entre otras disposiciones del Código Civil, podemos darnos cuenta de que no se puede construir cerca de una pared ajena o en copropiedad; pozos; cloacas; acueductos; hornos; fraguas; chimeneas; establos; etc. distancias prescritas por los reglamentos.

También se establece que no se pueden tener ventanas, balcones u otros voladizos sobre la propiedad ajena. Por su parte, otro artículo habla de que no se puede construir de tal forma que se afecte la propiedad del vecino con la caída de aguas pluviales, obligándolo así a construir tejados o azoteas que desvíen las aguas pluviales a algún desagüe.

En otro de sus artículos nos habla de los riesgos de las obras, los cuáles son responsabilidad del empresario constructor hasta la fecha de entrega, es

igualmente responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la obra.

En el artículo 2634 dispone que el empresario constructor es responsable de los defectos que aparezcan posteriormente en la construcción, debido a los vicios de la hechura, así como mala calidad de los materiales empleados o fallas de suelo, a menos que por disposición del dueño se hallan empleado estos materiales o se haya edificado en el terreno elegido por el dueño previas observaciones del empresario.

3.2. LEYES LOCALES

3.2.1. LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

Actualmente el Distrito Federal es el centro más conurbado del país. la creciente derrama demográfica ha propiciado la irregularidad de los asentamientos humanos que se manifiestan en la formación de cinturones de miseria, lunares de pobreza, ciudades perdidas y otros grupos sociales que afectan la organización demográfica capitalina.

Por lo que es indispensable el actualizar la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Esta Ley se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de enero de 1976, y fue reformada el 17 de junio de 1987.

Uno de los aspectos mas importantes para el Gobierno Federal es el de asegurar la renovación del progreso social y económico por medio de los recursos internos y externos.

Por tal motivo, establece la Ley General de Asentamientos Humanos. Cada entidad expedirá la Ley de Desarrollo Urbano respectiva, para llevar acabo objetivos y acciones que contemplen esta Ley.

Con respecto a esta ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, tiene por objetivo: Ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal; conservar y mejorar su territorio; establecer las normas conforme a las que el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos; destinos y reservas de tierras; aguas y bosques; y demás que le confiera este ordenamiento.

Los objetivos de este artículo son los de proteger y cuidar el medio ambiente, tener una distribución apropiada de la población en el Territorio Nacional, mejorar las condiciones de vida rural y urbana así como el de proporcionar una vivienda digna para los habitantes de cada localidad.

De acuerdo a esta Ley, se otorga al Departamento del Distrito Federal, atribuciones en materia de zonificación y asignación de los usos, destinos y reservas de áreas, predios y construcciones.

Esta atribución otorgada al Departamento del Distrito Federal, fija que el mismo puede determinar áreas de desarrollo urbano y para la conservación ecológica, clasificar al Distrito Federal en zonas, establecer normas técnicas de planificación, expedir declaratorias de uso, destinar reservas de suelo urbano,

determinar las vías públicas a través de planos de alineamientos, números oficiales y derechos de vía, fijar trazos de alineamientos así como los ejes y niveles.

También tiene la facultad de determinar las áreas y predios dedicados a bosques parques, jardines, plazas públicas, destinos en las distintas zonas en que se divide el Distrito Federal, señalar aquellas zonas en la construcción de edificios públicos, centros cívicos, culturales, aeropuertos, terminales de ferrocarriles, de autotransporte y demás equipo urbano. fijar los requisitos para fusionar, relonificar, subdividir y fraccionar terrenos, imponer sanciones a los infractores del contenido del programa director y declaratorias de uso, destino y reservas para el Distrito Federal.

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

Las empresas constructoras de casa habitación pueden celebrar convenios con el Gobierno del Distrito Federal, para la edificación de obras de interés social apeguándose a los programas de desarrollo urbano.

El Plan Director se integra por un Plan General, 16 Programas Parciales (uno por cada Delegación Política), y un Sistema de Información y Evaluación.

El propósito del Plan General aprobado el 27 de febrero de 1980 es determinar los objetivos, estrategias, procedimientos, y programas a corto (1984), mediano (1988) y largo plazo (2000) que regirán el funcionamiento y desarrollo urbano del Distrito Federal. La estrategia del plan esta compuesta por la caracterización y distribución general de los destinos, usos y reservas para el territorio del Distrito Federal, comprendidos en una zonificación primaria; es el componente central de todo el sistema, define las zonas de conservación, amortiguamiento y las aptas para la expansión de la trama urbana.

Los Programas Parciales fueron aprobados el 18 de diciembre de 1980, actualizados en 1981 y ratificados el 4 de febrero de 1982. Ellos amplían el Plan General, definiendo con precisión el uso de suelo y la vialidad de cada Delegación como base para el otorgamiento de constancias de zonificación, licencias de uso de suelo, licencias de construcción.

Para la obtención de licencias de construcción se debe contar con la aprobación del Departamento del Distrito Federal comprobando que el uso y destino que se le vaya a dar a dicha edificación cumpla con lo establecido en los planes.

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

En general esta Ley contempla lo referente a la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamientos de terrenos, así como la obligatoriedad en materia de

vivienda, infraestructura, equipamiento y zona de mejoramiento en relación a los Programas Parciales.

3.2.2. LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL

En esta Ley se contempla que los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, son de aprovechamiento independiente: por tener salida propia a un elemento común como son: pasillos, jardines, azoteas, patios, etc., si estos pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá derecho exclusivo y singular de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

El dueño de cada departamento, vivienda, casa o local podrá hipotecar, enajenar o gravar su propiedad sin consentimiento de los demás condóminos.

Por el reglamento del condominio del que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, las de la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal y otras leyes que fueran aplicables, se regirán los propietarios del departamento, vivienda casa o local teniendo, tanto obligaciones como derechos.

Se trata de definir dimensiones y linderos del terreno donde se encuentra situado el condominio, así especificar la separación de cada departamento, vivienda, casa o local, y especificar cuáles son las llamadas áreas comunes, etc.

La propiedad se debe acreditar debidamente protocolizada ante un Notario Público, se debe contar con el plano general y los correspondientes a cada uno de los departamentos incluyendo la instalación sanitaria, estructural, etc.

Se tratará más ampliamente esta Ley en otro capítulo.

3.3. REGLAMENTOS

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal entre otros aspectos dice que se deben fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y obras públicas, a fin de que se satisfagan la condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto.

Es al Departamento del Distrito Federal, a quien se le faculta para:

Fijar los requisitos técnicos que deben cumplir los constructores, fijar las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones localizadas en zonas de patrimonio artístico y cultural; otorgar o negar licencias y permisos para ejecución de las obras; otorgar el permiso referente al uso de suelo; realizar inspecciones en las obras en proceso de ejecución o bien ya terminadas; ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por éste

reglamento; imponer la sanciones correspondientes por violación a este reglamento, etc.

En general este reglamento contemplan todos y cada uno de los requerimientos que son directamente relacionados con las edificaciones como pueden ser los aspectos estructurales; cargas vivas y muertas; memoria de calculo para una obra; habla de la responsabilidad del constructor, del director responsable de obra, asi como del propietario o poseedor.

En el capítulo II se ha hablado con más detalle sobre este reglamento.

3.3.1. REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL DISTRITO FEDERAL

Este reglamento fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de abril de 1982.

En sus artículos establece los lineamientos que deben cumplir los predios y las edificaciones urbanas.

En este reglamento se establece que cualquier predio o construcción tendrá que cumplir disposiciones que marca el reglamento, de zonificación, el reglamento de construcciones, el programa director.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

Así mismo deberán contar con la constancia de zonificación, no se puede inscribir en el registro público de la propiedad si no cumple con lo establecido en el plan director y la declaratoria correspondientes.

Describe a través de un plano las demarcaciones el ámbito espacial de validez, proporciona la tabla de zonificación y da las normas técnicas de planificación urbana del plan parcial correspondiente.

Así mismo también señala ciertas normas tanto para los predios como para las construcciones, esto se refiere en cuanto a dimensiones, en lo que respecta a techado de construcciones, porcentaje libre de techado, porcentaje de predio para área verde, altura máxima de la construcción.

Señala los lineamientos a seguir en lo referente a accesos y salidas de automotores, indica el porque de la solicitud de licencia de uso de suelo.

Otorga la facultad al Departamento para inspeccionar, verificar de que se estén llevando las acciones que marcan los reglamentos y en su caso darle la facultad para sancionar al infractor.

Dicho 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.

3.3.2. REGLAMENTO DE INGENIERÍA SANITARIA RELATIVO A EDIFICIOS

Para los efectos de este reglamento con el nombre de Edificios se comprenden las construcciones destinadas a habitaciones; establecimientos comerciales; fábricas; escuelas; lugares de reunión; así como las bodegas y todo local cualquiera que sea el uso al que se le designe.

Las edificaciones que vayan a tener cualquiera de los usos arriba mencionados deberá tener la autorización por parte de la secretaria de salud, pues ésta se encarga desde el punto de vista sanitario a autorizar su ejecución.

Básicamente este reglamento se refiere única y exclusivamente al aspecto sanitario, para las construcciones mencionadas en el primer párrafo, y sus dueños o propietarios deberán mantener en buen estado de uso.

CAPÍTULO IV. CÓDIGO SANITARIO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

El Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos, surge como una necesidad de la Secretaría de Salubridad y Asistencia para regular las condiciones sanitarias de funcionamiento de las empresas que se encuentran en la República Mexicana; además de regular las condiciones sanitarias de las construcciones, condominios, viviendas, etc. y que complementa otras leyes y disposiciones sobre la construcción de obras en las cuales se solicita el otorgamiento de una licencia sanitaria para llevarse a cabo.

4.1. DISPOSICIONES GENERALES

Este código se encuentra dividido en 15 Títulos, que integran a 508 artículos, y se complementan con cuatro artículos transitorios.

Dentro de este código se observan los siguientes títulos:

Título primero. De la Salubridad General y de la Autoridades Sanitarias.

Título segundo. De la Promoción y Mejoramiento de la Salud.

Título tercero. Del Saneamiento del Ambiente.

Título cuarto. De la Higiene Ocupacional.

Título quinto. De la Prevención y Control de Enfermedades y Accidentes.

Título sexto. De la Rehabilitación de los Inválidos.

Título séptimo. Del Ejercicio de las Disciplinas y de la Prestación los Servicios para la Salud.

Título octavo. Del Adiestramiento y Formación de Personal para la Salud.

Título noveno. De la Investigación para la Salud.

Título décimo. De la Disposición de Órganos, Tejidos y Cadáveres de Seres Humanos.

Título décimo primero. Del Control de Alimentos, Bebidas no Alcohólicas, Bebidas Alcohólicas, Tabaco, Medicamentos, Aparatos y Equipos Médicos, Productos de Perfumería, Belleza y Aseo, Estupefacientes, Substancias Psicotrópicas, Plaguicidas y Fertilizantes.

Título décimo segundo. De la Sanidad Internacional.

Título décimo tercero. De las Estadísticas y de la Geografía para la Salud.

Título décimo cuarto. De las Autorizaciones y Recursos.

Título décimo quinto. De la Inspección, Medidas de Seguridad, Sanciones y sus Procedimientos Administrativos.

4.2. PRINCIPALES PRECEPTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RELATIVOS A LA CONSTRUCCIÓN

Principales Preceptos en el Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos, Relativos a la Construcción.

El Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos como ya se vio esta constituido por quince Títulos, dentro de las disposiciones más importantes de este Código tenemos:

Título primero. De la Salubridad General y de la Autoridades Sanitarias.

Este Título consta de cinco capítulos, sobre disposiciones generales, así el artículo primero y segundo dicen:

"Art. 1. Las disposiciones de este Código rigen la salubridad general en todo el territorio nacional, son de orden e interés público así como de interés social".

Art. 2. Las disposiciones de salubridad general regulan las actividades relativas a la conservación, restauración y mejoramiento de la salud de la población de los Estados Unidos Mexicanos".³

De acuerdo con estos artículos, la salubridad de la población, se regulará por medio de este código, mediante las disposiciones que determine convenientes.

³ Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos, Diario Oficial de la Federación, 15 de marzo de 1973, p. 17.

En el Capítulo segundo de las Autoridades Sanitarias, en el artículo quinto nos dice:

"Art. 5. La aplicación de este Código corresponde a:

- I. El Presidente de la República;
- II. El Consejo de Salubridad General;
- III. La Secretaría de Salubridad y Asistencia; y IV.- Las Autoridades que señale esta Ley".⁴

El Título segundo de este código, De la promoción y mejoramiento de la Salud, comprende cuatro capítulos, de los más importantes tenemos:

El capítulo primero sobre disposiciones generales, dentro del cual, el artículo 31 nos dice que la Secretaría de Salubridad y Asistencia formulará y ejecutará programas de promoción y mejoramiento de la salud, por sí misma o en coordinación con otros integrantes del sector público o con instituciones de los sectores social y privado. Para los efectos de este Código se entiende por sector social el que comprende a los trabajadores y campesinos organizados.

El capítulo segundo de la educación para la salud, que en su artículo 33, establece que en los programas de promoción de la salud que formule la Secretaría de Salubridad y Asistencia, dará atención preferente a la educación para la salud de la población, con el fin de crear y mantener en ella hábitos que beneficien la salud individual y colectiva.

⁴ Ibidem. p. 18.

El Título tercero del Saneamiento del Ambiente, comprende diez capítulos, dentro del los cuales los más importantes son:

El capítulo primero sobre disposiciones generales, que en el artículo 44 dice:

Art. 44. La Secretaría de Salubridad y Asistencia realizará actividades de mejoramiento, conservación y restauración del medio ambiente tendiente a preservar la salud, así como de prevención y control de aquellas condiciones del ambiente que perjudican a la salud humana. El Consejo de Salubridad General dictará disposiciones generales sobre estas materias.

De acuerdo con lo expresado en el artículo anterior, es atribución de la Secretaría de Salubridad y Asistencia, el establecer las actividades que crea convenientes para mejorar el medio ambiente y hacerlo propicio para mantener la salud humana.

En el capítulo segundo, de la Atmósfera, el artículo 47 establece que es atribución de la Secretaría de Salubridad y Asistencia, la prevención y control de la emisión de contaminantes en la atmósfera, que dañen o puedan dañar la salud de los seres humanos, como polvos, vapores, humos, gases, ruidos y otros.

En el capítulo tercero, del suelo, nos dice en su artículo 52 que:

"Art. 52. La Secretaría de Salubridad y Asistencia dictará normas técnicas generales y promoverá el desarrollo de programas, encaminados a la realización de obras destinadas a la recolección, depósito, alejamiento, tratamiento y destino

final de desechos sólidos o infiltrables capaces de producir contaminación y de otros contaminantes de los suelos".⁵

Como se puede observar, es atribución de la Secretaría de Salubridad y Asistencia el promover la realización de obras tendientes al manejo de desechos sólidos, como son plantas de tratamiento de desechos sólidos, tiraderos, etc.

En el capítulo cuarto del agua, se establece en el artículo 55 que el Consejo de Salubridad General dictará disposiciones sanitarias generales sobre las siguientes materias:

- I. Ejecución de obras de abastecimiento de agua potable y desagüe de ciudades y poblados, así como la modificación y ampliación de los sistemas ya establecidos, que se efectúen por las autoridades federales o locales y por particulares;
- II. Zonas de protección de ríos, manantiales, depósitos y en general, fuentes de abastecimiento de agua para el servicio de las poblaciones; y
- III. Ejecución de obras relacionadas con el alejamiento, tratamiento y destino de los desechos conducidos o no por sistemas de alcantarillado.

De acuerdo con lo dispuesto en este artículo, la Secretaría de Salubridad y Asistencia, ejecutará obras para el manejo y destino de los desechos que se conducen por los sistemas de drenajes y son considerados aguas residuales.

⁵ *Ibidem*, p. 21.

El capítulo séptimo de las poblaciones, establece en sus artículos 73 al 77 lo siguiente:

Art. 73. Para la creación, ampliación o modificación de poblaciones, se requiere dictamen sanitario previo de la Secretaría de Salubridad y Asistencia.

Art. 74. La Secretaría de Salubridad y Asistencia al formular su dictamen sobre creación, ampliación o modificación de poblaciones, tomará en consideración la disponibilidad de servicios adecuados de agua potable, alejamiento de excreta, recolección de basura, así como el índice de contaminación ambiental de la zona que se vaya a urbanizar.

Art. 75. La Secretaría de Salubridad y Asistencia propondrá la distribución de áreas verdes, habitacionales, comerciales, industriales, de esparcimiento, de explotación pecuaria y de servicios públicos, a fin de evitar la contaminación del ambiente y contribuir al bienestar de la comunidad.

Art. 76. Para la creación, ampliación o modificación de colonias, fraccionamientos en poblaciones de más de cien mil habitantes, los particulares requieren de autorización de la Secretaría de Salubridad y Asistencia.

Art. 77. En caso de riesgo inminente para la salud de los habitantes de un centro de población, las autoridades federales en los términos de sus respectivas competencias, podrán ejecutar las obras indispensables, con cargo a los propietarios o responsables de fraccionamientos, cuando éstos no las realicen en los plazos concedidos".*

* Ibidem, p. 22.

Vemos que la Secretaría de Salubridad y Asistencia, es la encargada de otorgar la licencia sanitaria en caso de una modificación o ampliación de una población; además de que las autoridades federales podrán realizar obras indispensables para proteger a la población de riesgos inminentes, corriendo el cargo por cuenta de los particulares.

El capítulo octavo, de los edificios y construcciones, los artículos 79 al 85, explican los casos en que las obras, edificios y construcciones, requieren de autorización sanitaria para llevarse a cabo. Estos artículos dicen:

"Art. 79. Para los efectos de este Código se comprende con el nombre de edificio, las construcciones destinadas a habitaciones, los establecimientos comerciales, industriales y de servicio y, en general, todo local cualquiera que sea su uso.

Art. 80. Para iniciar y realizar la construcción, reconstrucción, modificación o acondicionamiento de un edificio, se requiere de la autorización sanitaria del proyecto en cuanto a iluminación, ventilación, instalaciones sanitarias y contra accidentes.

Art. 81. El responsable de la construcción deberá dar aviso de inicio y terminación de obra a la autoridad sanitaria, quien vigilará el cumplimiento de los requisitos aprobados en el proyecto a que se refiere el artículo anterior.

Art. 82. Los edificios terminados podrán dedicarse al uso que se destinen, una vez inspeccionados y declarada la conformidad por parte de la autoridad sanitaria.

Art. 83. Los edificios, construcciones o terrenos urbanos, podrán ser inspeccionados por las autoridades sanitarias, quienes ordenarán las obras necesarias para satisfacer las condiciones higiénicas y de seguridad en los términos de este Código y de sus reglamentos.

Art. 84. Los propietarios de los edificios o de los negocios en ellos establecidos, están obligados a ejecutar las obras que se requieran para cumplir con las condiciones de higiene y seguridad que establezcan los reglamentos.

Art. 85. Cuando los edificios, construcciones o terrenos representen un peligro por su insalubridad o inseguridad, las autoridades sanitarias en los términos de su competencia, podrán ejecutar las obras que estimen de urgencia, con cargo a sus propietarios o a los dueños de las negociaciones en ellos establecidos, cuando no las realicen dentro de los plazos concedidos".

En el capítulo noveno, de las vías generales de comunicación y transportes, se estipula en su artículo 86 que la Secretaría de Salubridad y Asistencia en coordinación con la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y con la Secretaría de Marina en su caso, establecerá el control sanitario de las vías generales de comunicación, incluyendo los servicios auxiliares, obras, construcciones, demás dependencias y accesorios de las mismas.

El título cuarto, de la higiene ocupacional, consta de un solo capítulo, y establece en el artículo 101, lo siguiente:

⁷ Ibidem, p. 23.

Art. 101. Las disposiciones del presente Capítulo, se aplicarán a toda clase de trabajo de carácter agrícola, industrial, comercial y de servicio, cualquiera que sea la forma jurídica de su organización y prestación y regularán las acciones tendientes a mejorar la higiene ocupacional, con excepción de lo que se relaciona con la previsión social en el trabajo, tanto en los centros urbanos como en el medio rural.

Este artículo explica que se tratará de mejorar la higiene ocupacional de los trabajadores de todas las áreas.

En Título décimo cuarto, de las Autorizaciones y registros, consta de un capítulo y en él se encuentran varios artículos relacionados con la construcción, los cuales son:

"Art. 388. Este Código y sus reglamentos determinarán los casos en los que sea necesario obtener autorización sanitaria, para realizar actividades o construir obras que deban ser vigiladas por la autoridad, con el propósito de evitar un riesgo o un daño a la salud de las personas.

Art. 389. Las autorizaciones sanitarias serán otorgadas por la Secretaría de Salubridad y Asistencia por un periodo determinado y tendrán el carácter de licencias y permisos de control sanitario. La propia Secretaría realizará actividades de censo y promoción de estas autorizaciones y para este fin podrá efectuar campañas locales, regionales o nacionales.

Art. 391. La sola presentación de la solicitud para obtener autorización, no es suficiente para realizar válidamente actividades o para proceder a la construcción

de obras; sin embargo, en caso de sanción administrativa, la autoridad calificadora la considerará como una circunstancia atenuante, siempre y cuando la solicitud se haya presentado con anterioridad al inicio de la actividad o construcción.

Art. 395. Para iniciar y realizar la construcción, reconstrucción, modificación o acondicionamiento de un edificio en los términos del artículo 80 de este Código, se requiere de permiso sanitario.

Art. 396. La falta de permiso sanitario a que se refiere el artículo anterior, será motivo suficiente para que la autoridad competente ordene la suspensión de la obra.

Art. 397. Para la creación, ampliación o modificación de colonias o fraccionamientos, en poblaciones de más de cien mil habitantes, se requiere permiso sanitario".⁴

Se observa que es requisito indispensable el contar con la autorización sanitaria para llevar a cabo la construcción de obras, ampliación o modificación de un edificio. La falta de la misma, origina la suspensión de la obra.

Título décimo quinto, de la inspección, medidas de seguridad y sanciones y sus procedimientos administrativos; este título consta de siete capítulos, de los más importantes tenemos:

⁴ Ibidem, pp. 44-45.

El capítulo primero, de la vigilancia e inspección; de los artículos más importantes tenemos:

Art. 404. La Secretaría de Salubridad y Asistencia tendrá a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Código y de los reglamentos, decretos y acuerdos que de él emanen.

Art. 410. Los inspectores, para practicar visitas, deberán estar provistos de órdenes escritas de las dependencias correspondientes de la Secretaría de Salubridad y Asistencia en las que se precisará el objeto de las mismas y el alcance que deben tener. Las órdenes pueden expedirse para visitar establecimientos de una rama determinada de actividades o señalar al inspector la zona en la que vigilará el cumplimiento de las disposiciones sanitarias por todos los obligados.

Art. 411. Los inspectores sanitarios, en el ejercicio de sus funciones, tendrán libre acceso a los edificios, establecimientos comerciales, industriales, de servicio y, en general, a todos los lugares a que hace referencia este Código.

Art. 415. El inspector, durante la práctica de la inspección, hará constar en el acta las deficiencias sanitarias que encontrare.

Art. 417. Al concluir el levantamiento del acta de inspección, el inspector invitará al propietario, encargado u ocupante del establecimiento a firmar el documento, en caso de negativa así se hará constar, lo que no afecta la validez de aquella.

Se observa que la Secretaría de Salubridad y Asistencia, para inspeccionar los distintos edificios, comercios, industrias, obras, etc., envía inspectores sanitarios, los cuales deberán tener una orden escrita para proceder a la inspección; además se les dará libre acceso a los edificios, establecimientos, etc. Al finalizar la inspección, el inspector levantará un acta sobre las deficiencias que encontrare e invitará al propietario o encargado a firmar el acta, en caso de no firmar este documento, éste no perderá su validez.

En el capítulo segundo, de las medidas de seguridad, los artículos más importantes son:

Art. 422. Para los efectos de este Código, se considerarán medidas de seguridad aquellas disposiciones y su ejecución que, con apoyo a sus preceptos, dicten las autoridades sanitarias, encaminadas a proteger la salud pública y a evitar el peligro o los daños que se puedan causar con la violación de los preceptos de esta ley y sus reglamentos.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondieren.

Art. 423. Se consideran como medidas de seguridad sanitaria las siguientes:

- I. El aislamiento e internación de personas;
- II. La vacunación de personas;
- III. La vacunación de animales;
- IV. La destrucción de insectos u otra fauna transmisora y nociva;
- V. La suspensión de trabajos o de servicios;

- VI. La clausura temporal, que podrá ser total o parcial;
- VII. La retención o aseguramiento de objetos;
- VIII. El depósito en custodia de objetos;
- IX. El decomiso y la destrucción de objetos;
- X. La desocupación o desalojamiento de establecimientos y viviendas;
- XI. La demolición de construcciones;
- XII. Las medidas técnicas preventivas de la contaminación ambiental;
- XIII. La prohibición de actos de uso; y
- XIV. Las demás de índole sanitaria que determine el Consejo de Salubridad General.

Se aprecia que las autoridades sanitarias, pueden como medida de seguridad, clausurar parcial o totalmente una obra, o en todo caso, suspender las actividades.

En el capítulo tercero, de las sanciones administrativas, se observa que se sancionará a los particulares que incurran en violaciones a las disposiciones que se mencionan en este Código, las sanciones podrán ser administrativas o en caso de delitos, se sancionará conforme a la gravedad del mismo. A este respecto, en el artículo 439, se establece que las violaciones a los preceptos de este Código, sus reglamentos y demás disposiciones que emanen de él, serán sancionadas administrativamente por las autoridades sanitarias, sin perjuicio de las sanciones que correspondan cuando sean constitutivas de delitos.

Así mismo, el artículo 440, establece que las sanciones administrativas a que se refiere el artículo anterior son las siguientes:

I. Multas:

- II. CANCELACIÓN DE AUTORIZACIÓN O CANCELACIÓN DE REGISTRO;
- III. FIDEICOMISO;
- IV. CLAUSURA TEMPORAL O DEFINITIVA, LA QUE PODRÁ SER PARCIAL O TOTAL; Y
- V. ARRESTO HASTA POR TREINTA Y SEIS HORAS.

En el capítulo cuarto, de los procedimientos para aplicar sanciones o medidas de seguridad se establece en el artículo 465, lo siguiente:

"Art. 465. Las autoridades sanitarias, con base en el resultado de la inspección dictarán las medidas necesarias para corregir, en su caso, las deficiencias que se hubieren encontrado, notificándolas al interesado, dándole un plazo adecuado para su realización".⁹

Se observa que es la Secretaría de Salubridad y Asistencia, la que se encarga de dictar las resoluciones necesarias para corregir los problemas sanitarios detectados por los inspectores, notificando estas resoluciones a los interesados.

En el capítulo quinto, de los recursos administrativos, los particulares podrán interponer recursos de inconformidad, contra las resoluciones dictadas por la Secretaría de Salubridad y Asistencia, conforme a lo establecido en el artículo 473, el cual dice:

"Art. 473. Contra resoluciones y actos de la Secretaría de Salubridad y Asistencia, que para su impugnación no tengan señalado trámite especial en este Código, procederán los recursos de inconformidad y de revisión: el primero, si se trata de resoluciones que impongan sanciones administrativas por la comisión de

⁹ Ibidem, p. 48.

una o varias faltas o con motivo de la aplicación de medidas de seguridad; el segundo, en los demás casos. Cuando este último se haga valer contra resoluciones dictadas en única instancia por el Titular de la propia Secretaría, se denominará de reconsideración".¹⁰

El capítulo VI, de la prescripción, en su artículo 487, establece que la facultad para imponer o hacer efectivas las sanciones administrativas a que se refiere este Código o sus reglamentos, prescribirá en el término de cinco años.

¹⁰ *Ibidem*, p. 49.

CAPÍTULO V. LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Como consecuencia de la explosión demográfica originada en el mundo por el extraordinario incremento de habitantes en las ciudades, surgen nuevas formas de propiedad inmobiliaria. Estas nuevas formas han creado figuras jurídicas, entre las que se haya la relativa al régimen de propiedad y de copropiedad de departamentos, la que se denomina régimen de propiedad en condominio.

5.1. ANTECEDENTES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Se presume que en la legislación de Roma, muy en especial en los digestos de Ulpiano y Papiniano, se contemplaba a la propiedad dividida.

Francia fue el primer país que reglamentó esta institución en el artículo 664 del Código Civil de 1804, el cual establecía:

Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, éstas deben ser hechas como sigue: las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece.

El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda.

El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; al propietario del segundo piso, hace a partir del primero, la escalera a su casa y así sucesivamente.

La influencia del Código Francés, fue de gran trascendencia en los países latinos e incluso el Código Civil mexicano de 1870 reprodujo el artículo antes citado.

En el Código Civil mexicano de 1928, se canalizó a la propiedad dividida al capítulo de la copropiedad, esto debido a su inspiración en el Código Civil español de 1888, considerándose una copropiedad forzosa ya que sus integrantes no podían recurrir al principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión.

Este nuevo régimen de propiedad tomó auge a partir de su nueva reglamentación y al amparo del Código Civil se multiplicaron y construyeron edificios en pisos, departamentos, viviendas o locales el cual tomó mayor auge a principios de los años cuarenta.

En el año de 1952, con la creación de la Dirección de Pensiones (hoy día ISSSTE), se le facultó a dicha empresa para la adquisición de casas para renta o venta, pero en la solución de dicho problema se enfrentó a otro problema legal, en virtud de que el Código Civil de 1928, no reglamentaba a la propiedad individual del departamento y la copropiedad sobre áreas comunes de las nuevas construcciones de dichos inmuebles.

Vistos los problemas que se ocasionaban por la ampliación del Código y la controversia que se suscitaba del problema legal de dichos inmuebles, optó dicha dependencia por implantar una reglamentación especial a este régimen.

En primer lugar, señaló que los propietarios de un departamento adquirido en dicha institución tienen a la vez un derecho de propiedad exclusiva sobre el propio departamento y un derecho de copropiedad proindiviso sobre el terreno y las partes comunes del inmueble: muros, escaleras, corredores, elevadores, tuberías, etc.

Sobre el departamento mismo, el propietario tienen todos los atributos del derecho de propiedad; puede por consecuencia, habitarlo, darlo en arrendamiento, venderlo, hipotecarlo y, en general, gozar a su arbitrio del mismo, sin embargo, se imponen diversas limitaciones al derecho tradicional de uso, disfrute y abuso de la finca, en los aspectos más fundamentales como son el no causar a los demás propietarios del inmueble perturbaciones distintas a las normales de buena vecindad; no realizando obras que pongan en peligro la estabilidad del edificio; respetar la unidad, armonía y colorido del mismo; el estilo y la estética.

Así mismo estableció reglas para el uso de las cosas comunes.

Se impuso servidumbre de paso y de uso de escaleras, pasillo, azoteas y asoleaderos de luz, de desagüe, en cuanto a servicios de los departamentos que deben desalojarse a través de conductos que pasan por el departamento adquirido por el comprador, el acueducto, de conexión común de tuberías para el uso

eléctrico, de gas, de teléfono, sonido, calefacción, antenas y todo aquello que vaya exigiendo al adelanto de la técnica de la época.

Se prevé también el uso de parques y jardines anexos a los edificios.

Y a efecto de evitar las trabas que conforme al Código Civil se deben seguir, para efecto de la venta, y disponer de las cosas comunes se hace una renuncia expresa por cada uno de los adquirientes del derecho del tanto.

Por lo que respecta a las cargas de conservación cuidado y administración del edificio común, corresponderá a cada propietario una carga de acuerdo al valor de su departamento.

De igual forma se estipuló un reglamento de copropiedad y convivencia que eran obligatorios para todos los integrantes del edificio. (Aún para los sucesores, adquirientes, legatarios, arrendatarios).

Así es como la ex-Dirección de Pensiones hoy ISSSTE ha introducido en el Derecho Mexicano una reglamentación en materia de la propiedad y copropiedad de departamentos.

En el año de 1953, se envió al Ejecutivo de la nación un proyecto de ley en el cual se contemplaba el régimen de propiedad que señala el artículo 951 del Código Civil, este anteproyecto era con la intención de que se adicionarán 28 artículos para regular la propiedad en condominio, sin embargo se aplazó su aprobación.

Una vez modificado y aclarado el anteproyecto por el Lic. Gustavo R. Velasco, decidió que en lugar de modificar el Código Civil, era necesario una reglamentación a dicho artículo y promovió un proyecto de ley.

En septiembre de 1954, se envió al Ejecutivo el nuevo proyecto de ley, el cual constaba con cinco capítulos y 39 artículos en el que se contemplaba a la propiedad dividida, una vez aprobado dicho proyecto, se publicó el 15 de diciembre de 1954 en el Diario Oficial y junto con dicha ley, también se publicó un Decreto de reforma al artículo 951 del Código Civil para reglamentar esta ley, que llevó el nombre de: Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales.

El avance tecnológico empleado para las nuevas construcciones, hizo que esta ley fuera obsoleta para regularlas, ya que no sólo se construía en forma horizontal, como lo señalaba la ley en vigencia, sino que se construía vertical, horizontal y mixto, por lo esta ley resultaba ambigua para regular las nuevas características de la propiedad.

El 25 de octubre de 1972, el Ejecutivo envió al Congreso de la Unión, el Proyecto de una nueva ley, que llevaba el nombre de: Nueva Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto. Una vez estudiado dicho proyecto con sus reformas y adiciones se cambió el nombre de nueva Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales.

Esta ley es publicada en el Diario Oficial del 28 de diciembre de 1972.

Esta ley se modificó en 1985 y en 1993 para quedar como se conoce actualmente.

5.2. PRINCIPALES PRECEPTOS DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Esta ley consta de VIII capítulos, 51 artículos, 3 transitorios y un instructivo para la Constitución del Régimen de Propiedad de Inmuebles Arrendados para Habitación.

En el Capítulo I, del Régimen de Propiedad en Condominio, tenemos que en su artículo primero establece:

"Art. 1º.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condominios. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexa inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirá por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento de Condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, las de la presente ley y de las otras leyes que fueren aplicables".¹¹

Este artículo define las características que debe tener un inmueble para que se considere como condominio, y los derechos de cada condominio propietario de una vivienda o local en él.

Al respecto de cómo se origina la propiedad en condominio, en el artículo segundo de esta ley se señala:

El régimen de propiedad en condominio puede originarse:

"I. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

¹¹ Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, Ed. Libros Baratos, México, 1996, pp. 5-6.

- II. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserva en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas;
- III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada que sea indivisible".¹²

La existencia del condominio requiere de un orden material, un orden jurídico y un orden formal que se explica a través de lo siguiente:

1. Un orden material: Que sería precisamente la existencia de un lote, terreno, solar o edificio susceptible de participación, en el que se conjugue un derecho singular y exclusivo sobre el departamento, casa, vivienda o local y un derecho de copropiedad sobre elementos comunes del condominio.
2. Un orden jurídico: El condominio se constituye desde que el propietario o propietarios declaran su voluntad de constituir el régimen de propiedad en condominio en escritura pública con el ánimo de que se haga posible la realización del proyecto.
3. Un orden formal: La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, exige una serie de requisitos para que pueda ser realizable la constitución del régimen de propiedad.

¹² Ibidem, p. 6.

Se puede decir que el régimen de propiedad en condominio nace como una limitativa al derecho de uso, goce y disfrute de la propiedad, la cual encuentra su fundamento en el artículo 27 constitucional toda vez que el Estado le impone a la propiedad privada una función social y en este caso el condominio viene a cumplir un principio de orden social que es precisamente que el individuo pueda obtener una casa digna y decorosa.

Los requisitos para la constitución del régimen de propiedad en condominio, los encontramos en los artículos 3 y 4 de esta ley, los cuales dicen:

"Art. 3. Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que, en su caso, expedirán las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre el desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos, entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción II del artículo siguiente, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Art. 4.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

- I. La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional, asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios de las alas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condominios en grupos distintos;
- II. Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo anterior y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras;
- III. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- IV. La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, y demás datos necesarios para identificarlo;
- V. El valor nominal que para los efectos de esta ley, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total también nominal, de las partes en condominio;
- VI. El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local;

VII. Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;

VIII. Características de la póliza de fianzas que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción;

IX. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el Notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes; así como el Reglamento del propio Condominio.

De la documentación anterior y de las demás que se juzgue necesaria, se entregarán al Administrador copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo.

X. La obligación de los condominios de garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, de administración y de reserva, para el caso de que los mismos incumplan con dicho pago. Esta obligación se consignará también en el Reglamento del condominio".¹³

¹³ *Ibidem*, pp. 6-9.

Una importante modificación que se hizo a esta ley, es la adición del artículo 10 Bis, el cual dice:

"Art. 10 Bis. En las unidades y conjuntos habitacionales con carácter social, constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, el Gobierno del Distrito Federal, de conformidad con los criterios generales que al efecto expida, podrá mediante convenios celebrados con los administradores, participar en el mantenimiento y realizar la vigilancia de áreas de uso común expresamente determinadas.

Sólo podrán ser objeto de dichos convenios las plazas, patios, calles, estacionamientos, jardines, senderos, instalaciones deportivas o áreas de esparcimiento con que cuente el condominio, siempre y cuando no estén confinadas ni destinadas al uso exclusivo de los condominios.

Para celebrar los convenios a que se refiere este artículo, los administradores del condominio requerirán de la facultad especial otorgada por la Asamblea mediante una mayoría de votos que represente, por lo menos, el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condominios.

Estos convenios deberán revisarse cada año, y podrán ser revocados en caso de incumplimiento de alguna de las partes".¹⁴

En el capítulo II, De los Bienes de Propiedad Exclusiva y de los Bienes de Propiedad Común, esta ley nos proporciona la definición del Condominio, en su artículo 11, al decir:

¹⁴ Ibidem, p. 12.

"Se entiende por condominio a la persona física o moral que, en calidad propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere al artículo 1, y para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario".¹⁵

Ahora, el condominio entendido como persona física tendría obligaciones y derechos con respecto a su derecho individual y a la copropiedad, pero no puede imponerle obligaciones y derechos, ni al administrador, consejo de vigilancia y a terceros, y sobre todo entre ellos mismos.

Así el condominio como piedra angular de este régimen de propiedad en virtud de que es la persona física, tomará la decisión de convocar a la asamblea de condominios con el ánimo de elegir la buena marcha y funcionamiento del todo denominado condominio.

En el mismo artículo 11, se establece que el condominio tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes.

Los elementos y partes comunes, se encuentran determinados en el artículo 13 de esta ley, la que establece:

"Art. 13. Son objetos de propiedad común:

¹⁵ Idem.

- I. El terreno, sótanos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos; siempre que dichas áreas sean de uso general.
- II. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornato y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local;
- IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general, y
- V. Cualquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condominios, usar o disfrutar en común o que establezcan con tal carácter en el Reglamento del Condominio o en la escritura constitutiva".¹⁶

¹⁶ *Ibidem*, pp. 13-14.

Por lo que el condominio podrá vender, rentar, agravar, hipotecar o realizar cualquier clase de contrato sobre su parte exclusiva en unión con su parte en común que determina la escritura o título de propiedad, siempre y cuando no sea contraria a la moral, al derecho, a las buenas costumbres o que afecta al condominio.

De acuerdo con el artículo 15 de esta ley, aunque el condominio haga abonado de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone esta ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y demás disposiciones legales aplicables.

Con lo que respecta a las obras que podrán realizar los condominios, éstos, según el artículo 24, podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibido toda innovación o modificación que afecta a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

Las reglas que se deben seguir para la realización de obras que afecten los bienes comunes del condominio, están establecidas en el artículo 26, el cual dice:

- I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, las autoridades competentes, del Departamento del Distrito Federal

bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condominios, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condominios, a fin de que conforme lo prevenga el reglamento del condominio, resuelvan lo conducente.

- II. El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condominios podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquel, o hacer efectiva la fianza que prevé el artículo 40, fracción VIII;
- III. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea de una mayoría de condominios equivalentes al 75% del valor total del condominio.
- IV. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales podrán ser efectuadas por los condominios, en caso de falta de administrador.

Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo

unánime entre los condominios y en el último, además si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

V. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por los condominios en las proporciones que cada uno represente sobre el valor total del condominio.

5.3. PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE CONSTITUIR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en el artículo 45, fracción III del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, artículos 54, 55, 56 y 57 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, corresponderá a las Delegaciones del propio Departamento conocer y resolver en relación con las solicitudes de cambio de régimen en que se encuentran y constituir el régimen de condominio conforme al procedimiento que se señala a continuación:

El propietario o propietarios elaborarán una solicitud por escrito en la cual le hará saber a la autoridad su decisión de cambiar el uso de su propiedad y convertirla en condominio.

A esta solicitud deberán agregarse cuando se traten de obra nueva:

- a) **Una carta responsiva del Director de la obra.**
- b) **Constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial vigente.**
- c) **Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos de escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipo a utilizar, en el que se hará saber el tipo de la obra, estado de predio, estado de la construcción, pisos a levantar, colindancias, límites, localización tanto del departamento, vivienda, casa o local y exteriores.**
- d) **Planos registrados y autorizados en los que se haga saber las instalaciones de agua, energía eléctrica, gas y drenaje.**

Cuando se trate de cambio de uso:

- a) **Licencia de construcción y plano autorizados con anterioridad.**
- b) **Licencia de uso de suelo.**
- c) **Número oficial.**

Cuando se trate de ampliación y/o modificación:

- a) **Constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial.**
- b) **Dos tantos del proyecto arquitectónico, estructural y memoria de cálculo firmado por el director de la obra.**
- c) **Autorización de uso del suelo y ocupación anterior o licencia y planos registrados con anterioridad.**
- d) **Certificación que el predio tiene toma de agua.**

- e) **Comprobante de trámite de la Secretaría de Salud de que cuenta el inmueble con las medidas sanitarias.**
- f) **Oficio aprobatorio y planos de instalación hidráulica expedida por la Dirección General de Aguas y Saneamiento del Departamento del Distrito Federal.**
- g) **Constancia de que el inmueble no pertenece a los llamados monumentos históricos de la ciudad expedida por la Secretaría de Educación Pública.**

Posteriormente se llevará a cabo un proceso de revisión y en su caso se otorgará la licencia de construcción o bien se hará una lista de las deficiencias que impidan el otorgamiento de la licencia.

Aprobada la construcción del condominio y los planos correspondientes se tendrá que hacer el pago de todos los derechos que generó dicha licencia y si no se cubre en un plazo de treinta días dicho pago, se cancelará la licencia y no se entregarán los planos.

5.4. ORGANIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

En el capítulo III de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para inmuebles del Distrito Federal, de la asamblea y del administrador, en su artículo 27, establece:

"La asamblea de condominios es el órgano supremo del condominio".

Por lo que el primer órgano del condominio es la asamblea toda vez que ésta desempeña una función dentro del condominio, por lo que se define la finalidad, tipos de ésta, así como sus derechos y obligaciones frente a los condominios, y al consejo de vigilancia.

Para convocar a una asamblea, de acuerdo con el artículo 28 de esta ley, nos dice:

"Las convocatorias para la celebración de asambleas se hará en los términos de la fracción XII del artículo 31 de esta ley".

En su segundo párrafo establece, que cuando una asamblea se celebre en virtud de una primera convocatoria, se requerirá de un quórum del 90% de los votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos del 51% de votantes. Si la asamblea se efectuare en razón de la tercera convocatoria., las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

De acuerdo con el artículo 29 de esta ley, los derechos y obligaciones de la asamblea son:

1. **Nombrar y remover libremente al administrador en los términos de la ley de la materia y de lo que prevenga el reglamento del condominio.**
2. **Precisar la responsabilidad ante terceros.**
3. **Nombrar y remover al comité de vigilancia, en términos de la ley y del reglamento del condominio.**

4. **Modificar la escritura constitutiva y el reglamento del condominio.**
5. **Disponer el monto de la garantía que debe otorgar el administrador (está debía de existir como requisito de ley para que sea designado administrador una persona, sin la cual no puede ejercer su función, en razón de que en la práctica, el administrador, una vez beneficiado, desaparece dejando al condominio sumido en un gran problema sobre todo cuando es administración externa, ya sea persona física o moral).**
6. **Disponer el fondo de reserva, para el caso de reponer, reparar o modificar partes comunes del condominio.**
7. **Determinar el pago de mantenimiento a cargo de cada condominio.**
8. **Examinar el estado de cuentas del condominio.**
9. **Instruir al administrador para el cumplimiento de su función.**
10. **Determinar responsabilidades en la administración del condominio.**
11. **Prohibir toda obra o alteración de la estética del condominio.**
12. **Las demás que prevenga la ley de la materia, el reglamento del condominio y la escritura constitutiva.**

Es importante destacar que el pago de mantenimiento para la conservación del condominio lo establece la asamblea y comprende:

- a) Pago por servicios de luz de arbotantes, sistemas de bombeo, vigilancia, limpieza y jardinería.
- b) Reparación de arbotantes, sistemas de bombeo, pintura y todos los gastos relacionados con la estética del condominio.

En el capítulo IV, del reglamento del condominio; tenemos que consta de un sólo artículo (art. 34), que establece los requisitos y las reglas que deberán observar los condominios, así como las medidas para mejorar el funcionamiento del mismo.

En el capítulo V los gastos, obligaciones fiscales y controversias; se establece en su artículo 35, párrafo primero, la contribución de los condominios a la constitución de los fondos de administración, mantenimiento y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo dispuesto en el artículo 29, fracción VII.

En el capítulo VI, de los gravámenes; en su artículo 42, nos dice:

Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas locales de un condominio.

Cada uno de los condominios responderá solo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

En el capítulo VII, de la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio; tenemos que dice en su artículo 44 que si el condominio que represente por lo menos las tres cuartos partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución financiera, una mayoría especial de condominios que represente por lo menos el 51% del valor total del condominio, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por una mayoría especial de condominios que represente por lo menos, el 75% del valor total del condominio.

En el capítulo VIII, del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal; nos encontramos que el artículo 46 lo define como un régimen excepcional que se regirá por las disposiciones de esta ley, las que contenga la declaratoria de las autoridades competentes que la autoricen, las de las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen y las demás disposiciones jurídicas aplicables. Además menciona en el artículo 47, que el Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal, sólo podrá constituirse en viviendas de interés social y locales anexos.

CAPÍTULO VI. OTRAS DISPOSICIONES LEGALES INCIDENTES

Las leyes incidentes sobre la construcción de obras en la República Mexicana son muchas, de las más importantes. Podemos destacar las siguientes:

6.1. LA LEY DE ADQUISICIONES Y OBRAS PÚBLICAS Y SU REGLAMENTO

Con fecha 1º de enero de 1994, entró en vigor la nueva Ley de Adquisiciones y Obras Públicas, la cual aglutina la Ley de Obras Públicas del 18 de julio de 1991, su reglamento del 9 de enero de 1990, la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios, relacionados con bienes muebles, del 18 de julio de 1991 y su reglamento.

En la exposición de motivos de esta nueva ley se expresa la necesidad de integrar la ley de obras públicas y la ley de adquisiciones, en el marco de la globalización de los mercados y la integración de México al Tratado Trilateral de Libre Comercio.

Esta iniciativa se propuso conformar un marco jurídico idóneo para la obra pública, así como las adquisiciones, arrendamientos y prestación de servicios en general, desde su invitación hasta su adjudicación, facilitando la coexistencia con tratados internacionales. Así como fortalecer las facultades de la Secretaría de la Contraloría General de la Federación (SECOGEF) y la Secretaría de Hacienda y

Crédito Público (SHCP), en materia de información y verificación; sanciones; inconformidades y recursos de renovación.

La Ley de Adquisiciones y Obras Públicas, nace como una necesidad de actualizar la legislación con respecto a las adquisiciones y a las obras públicas, en el nuevo contexto que vive el país.

En este apartado corresponde analizar el contenido del reglamento de la Ley de Obras Públicas, ya que no se ha modificado aún para adecuarlo a la nueva ley.

En este reglamento, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de enero de 1990, se incorporan algunas precisiones sobre diferentes conceptos que utiliza la ley. Por ejemplo, para establecer el concepto de obras públicas, se acude a lo establecido por el Código Civil para el Distrito Federal y, entre los servicios relacionados con los bienes inmuebles, se incluye la reconstrucción, la reparación, el mantenimiento de bienes inmuebles; así como los estudios técnicos cuando se vinculen con la adquisición o uso de bienes inmuebles.

Es necesario el actualizar el reglamento de esta ley, para que vaya de acuerdo con los criterios que dieron origen a la misma, además de que dicha ley debe contemplar casos especiales sobre los bienes nacionales.

6.2. PRINCIPALES PRECEPTOS ACERCA DE OBRAS PÚBLICAS

Entre los principales preceptos sobre adquisiciones públicas, en esta ley, tenemos:

Conforme a lo dispuesto por su artículo 1º, este precepto tiene por objeto regular las acciones relativas a la planeación, programación, presupuesto, gasto, ejecución, conservación, mantenimiento y control de las adquisiciones y arrendamientos de bienes muebles; la prestación de servicios de cualquier naturaleza; así como la de la obra pública y los servicios relacionados con la misma, que contraten:

- I. Las unidades administrativas de la presidencia de la República;
- II. Las secretarías de Estado y departamentos administrativos;
- III. Las procuradurías generales de la república y de justicia del Distrito Federal.
- IV. El gobierno del Distrito Federal;
- V. Los organismos descentralizados y
- VI. Las empresas de participación estatal mayoritaria y de los fideicomisos públicos que, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, sean considerados entidades paraestatales.

Se consideran dependencias, conforme al artículo 2º de la ley a las señaladas en las fracciones I al IV del Artículo 1º.

Se consideran entidades conforme al propio artículo, a las señaladas en las fracciones V y VI del artículo 1º.

La definición de adquisiciones y servicios, y de la obra pública, se encuentran contemplados en los artículos 3º y 4º respectivamente.

Cabe hacer mención que esta ley contempla la prevalencia de tratados, en su artículo 5º donde expresa: la aplicación de la ley será sin perjuicio a lo dispuesto en los tratados.

Otro aspecto de esta ley, es que los contratos de arrendamiento financiero de bienes muebles, quedan completamente dentro del marco normativo de dicho ordenamiento, aclarando expresamente su ubicación. Por otra parte se reitera que las operaciones de adquisiciones y obras públicas que realizan las entidades federativas solo estarán regidas por la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas, cuando se realicen parcial o totalmente con recursos federales, conforme a los convenios que celebra el ejecutivo federal con cada una de estas entidades federativas.

También se establece expresamente y a nivel de ley, que las dependencias y entidades de la administración pública federal estarán obligadas a cumplir y acatar todas aquellas disposiciones que expida la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, para promover la participación de los sectores industriales, micro, pequeña y mediana empresa, en el sistema de compras gubernamentales.

Respecto al aseguramiento de bienes muebles e inmuebles, se hace un reconocimiento formal de éste, en virtud de tratarse de recursos públicos patrimoniales que deben estar debidamente asegurados contra cualquier siniestro que pudiera afectarles, como lo resalta el artículo 12 de la ley, será responsabilidad de las dependencias y entidades, mantener adecuada y satisfactoriamente asegurados los bienes con que se cuenten.

Se reitera que las controversias que se susciten en estas materias, serán resueltas por los tribunales federales y que, salvo que los tratados prevean mecanismos alternos, éstos se podrían aplicar.

Un aspecto importante es que a partir de 1995, las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, estarán obligadas a que el 31 de marzo de cada año pongan a disposición de cualquier interesado por escrito sus programas anuales de Adquisiciones, Arrendamientos y Obras Públicas. Esto de alguna manera coadyuva con las dependencias y entidades en una mejor planeación, programación y presupuestación de sus obras, en la inteligencia de que este tipo de documentos de carácter informativo podrían ser modificados, suspendidos, adicionados o cancelados, sin responsabilidad alguna para las dependencias o entidades de que se trate, de acuerdo al artículo 23º del ordenamiento.

Esta ley se crean los comités de adquisiciones y las comisiones mixtas de abastecimiento, además se establecen sus funciones, contemplados en los artículos 24 y 25 respectivamente.

En lo respectivo a los procedimientos y los contratos y particularmente en materia de adquisiciones y obras públicas, como generalidades se menciona que

en congruencia con lo establecido en el artículo 134 constitucional, la licitación pública será la regla general a seguir en los procedimientos de contratación de ambas materias y que, excepcionalmente a través de la modalidad conocida como invitación restringida a tres participaciones y por adjudicación directa (art. 28), también como lo señala la Carta Magna, cuando se den estos supuestos, podrían no llevarse a cabo dichos procedimientos de licitación pública.

Se hace una distinción a nivel de ley, entre lo que van a ser las licitaciones de carácter público nacionales o internacionales, en el entendido de que las licitaciones internacionales por regla general solo se podrán realizar cuando ello sea obligatorio conforme a los tratados internacionales celebrados por los Estados Unidos Mexicanos. Lo anterior resulta congruente con un principio de reciprocidad internacional y además hace posible la coexistencia con estos tratados, además en este sentido el propio artículo 31, establece que las dependencias y entidades en un momento dado, pueden impedir la participación de proveedores o contratistas extranjeros en las licitaciones de carácter internacional cuando el país del cual sean originados, no conceda a los bienes, servicios o proveedores y contratistas mexicanos un trato igual al que pretendiera se le diera en el nuestro.

Es de hacerse notar que los requisitos para considerar una licitación de adquisiciones, arrendamientos y obra pública, como nacional, se considerará a los bienes que cuenten por lo menos con el 50% de contenido nacional, e internacionales cuando los bienes a adquirir sean de origen nacional o extranjero.

Se prevé que exista un procedimiento específico para lo que es adquisiciones, arrendamientos y servicios en general y otro más que esté relacionado con la obra

pública; por lo que la evaluación de las ofertas que se presenten, como regla general sea a través de la licitación pública en términos del artículo 134 constitucional; a través de dos etapas diferentes, para la etapa técnica un sobre técnico y para la otra una oferta de carácter estrictamente económico. Esto se encuentra en los artículos 45 y 48 de la ley en cuanto adquisiciones y obras públicas respectivamente.

En cuanto a la información y verificación de las adquisiciones, los arrendamientos, los servicios y la obra pública, la ley fortalece a las atribuciones en materia de inspección y vigilancia de las Secretarías de la Contraloría General de la Federación y de Hacienda y Crédito Público, e incrementa los centros de información y sanciones para los proveedores y contratistas incumplidos.

La comprobación de la calidad de las especificaciones de los bienes muebles se hará con los laboratorios que determine la contraloría y podrán ser aquellos con los que cuente la dependencia o entidad adquiriente o cualquier tercero con la capacidad necesaria para practicar la comprobación a que se refiere este artículo, de acuerdo con lo enunciado en el artículo 86 de la ley. El resultado de las comprobaciones se hará constar en un dictamen que será firmado por quien haya hecho la comprobación, así como por el proveedor y el representante de la dependencia o entidad adquiriente si hubieren intervenido.

En cuanto a las inconformidades y los recursos, queda abierta la posibilidad de inconformidad ante la Secretaría de la Contraloría General de la Federación, por cualquier violación que se presente o que se presuma que la haya presentado en cuanto a la aplicación de la ley, desde luego existe también el recurso de

revocación ante la propia Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, tal y como lo establece la actual legislación.

6.3. LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

El hablar de adquisiciones, arrendamientos, contratación de servicios en general, así como de obras públicas y enajenación de bienes del Estado, son aspectos contenidos en el artículo 134 constitucional.

Es necesario recordar el artículo 134 del Pacto Federal, siendo la Constitución la norma jurídica de mayor jerarquía en el país, sus preceptos y principios deben regir la actividad de toda la sociedad civil y, evidentemente, la de todas las autoridades; el texto íntegro constitucional dice:

"Art. 134.- Los recursos económicos de que disponga el Gobierno Federal y el Gobierno del Distrito Federal, así como sus respectivas administraciones públicas paraestatales, se administrarán con eficiencia, eficacia y honradez para satisfacer los objetivos a los que estén destinados.

Las adquisiciones arrendamientos y enajenaciones de todo tipo de bienes, prestación de servicios de cualquier naturaleza y la contratación de obra que realicen, se adjudicarán o llevarán a cabo a través de licitaciones públicas mediante convocatoria pública para que libremente se presenten proposiciones solventes en sobre cerrado, que será abierto públicamente, a fin de asegurar al

Estado las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes.

Cuando las licitaciones a que hace referencia el párrafo anterior no sean idóneas para asegurar dichas condiciones, las leyes establecerán las bases, procedimientos, reglas, requisitos y demás elementos para acreditar la economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez que aseguren, las mejores condiciones para el Estado.

El manejo de recursos económicos federales se sujetará a las bases de este artículo.

Los servidores públicos serán responsables del cumplimiento de estas bases en los términos del título cuarto de esta constitución".¹⁷

Como podrá observarse, el texto constitucional no contiene previsiones expresas en favor de la producción nacional, ya que éstas se consideran como propias de la materia a cargo del legislador ordinario, quien a través de la ley reglamentaria correspondiente interpreta el texto constitucional, establece su operatividad y define el contenido del concepto lo constitucional, que incluye el precepto constitucional y su interpretación legislativa. Es decir, el Congreso de la Unión, a través de su actividad legislativa, interpreta el texto constitucional y lo define en la ley reglamentaria, constituyendo así el concepto de lo constitucional.

Como se ha señalado, en México, las adquisiciones y las obras públicas gubernamentales de la administración pública federal, tanto las del sector

¹⁷ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ed. Alco, México, 1996, pp. 138-139.

centralizado como las del paraestatal y descentralizado se rigen, por la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas vigente, que interpreta el texto del artículo 134 de la Constitución. Se constituye así el concepto de lo constitucional sobre el tema de compras gubernamentales.

En todo caso conviene resaltar los principios de eficiencia, eficacia, honradez, transparencia, legalidad y no discriminación incorporados en el texto constitucional, que tienden a garantizar al Estado las mejores condiciones posibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes.

Se ha señalado que desde el punto de vista constitucional, el Ejecutivo Federal Mexicano enfrenta una limitación interna derivada del artículo 133 del Pacto Federal que le obliga a observar, en todos los tratados internacionales que celebre, los preceptos y principios contenidos en la Constitución Política Mexicana. Adicionalmente, en el caso concreto de las obras públicas, se presentan las condiciones especiales del concepto "1º constitucional", integrado por lo dispuesto en el artículo 134 constitucional y su ley reglamentaria, lo que se traduce, debidamente interpretado, que en materia de obras públicas el Estado mexicano está impedido para ofrecer a los contratistas extranjeros "trato nacional", ya que precisamente los preceptos mencionados le ordenan a las entidades del gobierno federal otorgar trato preferencial en sus obras a los contratistas nacionales.

Por otra parte, conforme a lo dispuesto por el artículo 72, inciso f) del Pacto Federal, para modificar una ley o decreto de cualquier clase, debe seguirse el mismo procedimiento que se utilizó para su elaboración. Este precepto significa

que el titular del Poder Ejecutivo Federal, está impedido para aceptar o asumir compromisos internacionales que pudieran resultar inconsistentes con la legislación ordinaria, ya que podría incurrir en violación de lo dispuesto por el precepto constitucional mencionado. Constitucionalmente únicamente el Congreso de la Unión está facultado para legislar y modificar la legislación vigente. Evidentemente, la intervención del Senado de la República al aprobar los tratados internacionales celebrados por el Ejecutivo, no supe la del Congreso de la Unión que es el único órgano autorizado para crear y modificar leyes ordinarias.

6.4. LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas, trabajarán en conjunto las siguientes secretarías: Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Secretaría de la Contraloría General de la Federación (actualmente se llama Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo), y en algunos casos la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial. Que según se estipula en la Ley Orgánica de la Administración Pública en su capítulo II sobre la competencia de las Secretarías de Estado y los Departamentos Administrativos¹⁸ encontramos:

A la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y según lo establecido en el artículo 31 corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

¹⁸ Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. Reformas a la Administración Federal, Revista de Administración Pública, No. 90, Ed. INAP, México, 1995, pp. 103-164.

VI. Realizar o autorizar todas las operaciones en que se haga uso del crédito público.

XIV. Proyectar y calcular los egresos del Gobierno Federal y de la administración pública paraestatal, haciéndolos compatibles con la disponibilidad de recursos y en atención a las necesidades y políticas del desarrollo nacional.

XV. Formular un programa del gasto público federal y el proyecto de Presupuesto de Egresos de la Federación y presentarlos, junto con el Departamento del Distrito Federal, a la consideración del Presidente de la República.

Por lo que es de la competencia de esta secretaría, lo que dice el artículo 7º de la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas, que habla sobre el gasto de las adquisiciones, arrendamientos y servicios, así como de obra pública, se sujetará, en su caso, a las disposiciones específicas de los presupuestos anuales de egresos de la federación y del gobierno del Distrito Federal, así como a lo previsto en la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal y demás disposiciones aplicables.

Conforme a lo previsto en el párrafo XXI del artículo anterior de la Ley Orgánica de la Administración Pública, que dice:

XXI. Opinar, previamente a su expedición, sobre los proyectos de normas y lineamientos en materia de adquisiciones, arrendamientos y

**desincorporación de activos, servicios y ejecución de obras públicas de la
Administración Pública Federal.**

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público trabajará en conjunto con la Secretaría de la Contraloría y la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, para atender lo dispuesto en los artículos 8, 9 y 11 de la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas referentes a la expedición de reglamentos, normas de calidad, verificación de precios, etc., con respecto a las adquisiciones y a las obras públicas.

A la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, según el artículo 34 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, le corresponden los siguientes ordenamientos:

XXIII. Promover, orientar, fomentar y estimular la industria nacional.

XXIV. Promover, orientar, fomentar y estimular el desarrollo de la industria pequeña y mediana; regular la organización de productores industriales.

De tal manera que dicha secretaría conforme al artículo 9 de la Ley de Adquisiciones de Obras Públicas, dictará las reglas que requiera. Tal ordenamiento estipula: atendiendo a las disposiciones de esta ley y a las demás que de ella emanen, la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial dictará las reglas que, derivadas de programas que tengan por objeto promover la participación de las empresas micro, pequeñas y medianas, deban observar las dependencias y entidades.

Para la expedición de reglas a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, tomará en cuenta la opinión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo.

Con respecto al párrafo XXVI del artículo 34 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal tenemos:

XXVI. Registrar los precios de mercancías, arrendamientos de bienes muebles y contratación de servicios que regirán para el sector público; dictaminar los contratos respectivos, autorizar las compras del sector público; en el país de bienes de procedencia extranjera, así como, conjuntamente con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, autorizar las bases de las convocatorias para realizar concursos internacionales.

Por lo que es de la competencia de esta Secretaría lo establecido en los artículos 8 y 11, de la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas, así como lo establecido en el artículo 31 párrafo B que establece:

B. Tratándose de obras públicas: nacionales, cuando únicamente puedan participar personas de nacionalidad mexicana, o internacionales, cuando puedan participar tanto personas de nacionalidad mexicana como extranjeras.

Solamente se realizarán licitaciones de carácter internacional, cuando ello resulte obligatorio conforme a lo establecido en tratados; cuando, previa investigación de mercado que realice la dependencia o entidad convocante, no exista oferta en cantidad o calidad de proveedores nacionales no cuenten con la capacidad para la

ejecución de la obra que se trate; cuando sea conveniente en términos de precio, o bien, cuando ello sea obligatorio en adquisiciones, arrendamientos, servicios y obra pública financiados con créditos externos otorgados al gobierno federal o con su aval.

Podrá negarse la participación de proveedores o contratistas extranjeros en licitaciones internacionales, cuando con el país del cual sean nacionales no se tenga celebrado un tratado o ese país no conceda un trato recíproco a los proveedores o contratistas o a los bienes y servicios mexicanos.

La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, tomando en cuenta la opinión de la Secretaría, determinará los casos en que las licitaciones serán de carácter nacional en razón de las reservas, medidas de transición u otros supuestos establecidos en los tratados.

En el artículo 37 de la Ley Orgánica de la Administración Pública, se establecen los despachos que le corresponden a las Secretarías de Contraloría y Desarrollo Administrativo, entre los cuales tenemos:

I. Organizar y coordinar el sistema de control y evaluación gubernamental. Inspeccionar el ejercicio del gasto público federal, y su congruencia con los presupuestos de egresos.

VIII. Inspeccionar y vigilar, directamente o a través de los órganos de control, que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal cumplan con las normas y disposiciones en materia de sistemas de registro y contabilidad, contratación y remuneraciones de personal, contratación de adquisiciones,

arrendamientos, servicios y ejecución de obra pública, conservación, uso, destino, afectación, enajenación y baja de bienes muebles e inmuebles, almacenes y demás activos y recursos materiales de la Administración Pública Federal.

XIX. Establecer normas, políticas y lineamientos en materia de adquisiciones, arrendamientos, desincorporación de activos, servicios y obras públicas de la Administración Pública Federal.

XXIII. Regular la adquisición, arrendamiento, enajenación, destino o afectación de los bienes inmuebles de la Administración Pública Federal y en su caso representar el interés de la Federación, así como expedir las normas y procedimientos para la formulación de inventarios y para la actualización de los avalúos sobre dichos bienes que realice la propia Secretaría o bien, terceros debidamente autorizados para ello.

La Secretaría de la Contraloría, en base a los lineamientos anteriores, tiene competencia en la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas en varios de los artículos. Además de que compete a esta secretaria lo referente a los artículos 95, 96 y 97 de dicha ley, según lo establecido en el párrafo XVI de este mismo artículo de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que establece:

XVI. Atender las quejas e inconformidades que presenten los particulares con motivo de convenios o contratos que celebren con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, salvo los casos en que otras leyes establezcan procedimientos de impugnación diferentes.

Por lo que es de la competencia de esta secretaría, las quejas que tengan los proveedores y contratistas, con respecto a los contratos que firmen con las dependencias.

COMENTARIOS Y CONCLUSIONES

El problema que enfrenta gran parte de la planta industrial del ramo de la construcción, es que actualmente se está trabajando con equipos viejos, y no se cuenta con efectivo para adquirir equipo nuevo; además, después de muchos años de crisis, y de las altas tasas de interés, el costo del dinero es muy alto por lo que no se puede competir con semejante desventaja frente a las compañías extranjeras.

Con la firma del Tratado de Libre Comercio, las grandes corporaciones constructoras extranjeras se ven muy beneficiadas en nuestro país, ya que llegan con un gran apoyo financiero de su país de origen; además de que cuentan con mejores equipos y con tecnologías modernas. Esto coloca a los constructores nacionales en muy claras desventajas para poder competir con estas empresas.

Las actuales leyes sobre la construcción, deben de actualizarse, para adecuar al marco de la firma del Tratado de Libre Comercio, para que se pueda competir en mejores condiciones en los países involucrados, por lo que los nuevos marcos jurídicos regulatorios deben ser sencillos y claros a este respecto.

En los diferentes ordenamientos actuales, se observa que es sólo en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en el que se contemplan varios aspectos sobre el diseño estructural de las construcciones, además se complementa con varias normas técnicas que lo hacen uno de los ordenamientos más completos en esta materia.

Debido al crecimiento desmedido de la mancha urbana, se observa que las regulaciones en este sentido han sido rebasadas, ya que este crecimiento genera problemas de diversas índoles, tales como la necesidad de servicios públicos de los nuevos asentamientos (agua potable, alcantarillado, alumbrado público, pavimentación, etc.), disminución de las áreas verdes de la zona, hacinamientos en los cuartos de azotea, aumento de los cinturones de miseria y ciudades perdidas, etc. Todo esto ocasionando un deterioro del ambiente y de la ciudad.

Encontramos que la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas, presenta "lagunas" en su aplicación ya que muchos ordenamientos no se siguen de acuerdo con lo estipulado en la misma.

Las empresas constructoras y proveedores se quejan de su aplicación, ya que favorece a compañías extranjeras, toda vez que en las ofertas de los nacionales se tiene que contemplar los costos de capacitación, SAR, etc. Por lo que resulta injusto que la oferta de una compañía nacional se descalifique ante la de una empresa extranjera, porque sus estimaciones son más altas, debido a que incluye los gastos antes mencionados.

Además, el 90% de las convocatorias para adquisiciones y obras públicas que aparecen publicadas en los diarios, no cumplen con las disposiciones que marca la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas, situación que resulta ilógica, ya que la misma ley establece que cualquier contrato que no se realicen tomando en cuenta las bases correctas, se anulará.

Se ha visto que los contratistas nacionales se encuentran en una clara desventaja con respecto a los contratistas extranjeros, ya que los últimos cuentan con un

mejor trato tanto por sus propios países como por el propio sector público mexicano.

En base a lo anterior, es necesario que se lleve a cabo una regulación de este problema, ya que las adquisiciones y las obras del sector público han sido marco del crecimiento de varias empresas. Así mismo, dicho marco debe evitar presunciones dudosas sobre las mismas, regulando en una forma clara los procesos de licitación y adquisición de los bienes muebles e inmuebles.

Podemos concluir que:

1. Es necesario adecuar las leyes y demás disposiciones legales al marco del Tratado de Libre Comercio, en forma sencilla y clara.
2. Las disposiciones en torno al desarrollo urbano de la zona metropolitana, y del país, deben encaminarse para disminuir la migración de personas hacia los centros urbanos, al apoyar la urbanización del campo, especialmente a la creación y ampliación de los servicios básicos.
3. Se debe de profesionalizar a los inspectores de las obras, para evitar la corrupción y así los nuevos edificios cumplan con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Además de que se deben establecer inspecciones periódicas, para evitar siniestros por los cambios en las condiciones originales de los edificios y construcciones.
4. Es necesario el adecuar la ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, comenzando por definir al condominio, y

señalar los requisitos que debe tener él o los propietarios para construir la propiedad en condominio, además de manifestar que el condominio se constituye por voluntad de los integrantes, de esta forma de propiedad.

- 5. Es necesario que los profesionales del ramo de la construcción, conozcan todas las disposiciones legales incidentes con el ramo, para que conozcan y puedan cumplir con sus obligaciones y con sus derechos a los que quedan comprometidos, al prestar sus servicios profesionales.**

ANEXOS

EVOLUCIONES DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

Etapa Colonial

Ley de las Indias

Etapa 1920 Constitucional

Reglamento de Construcciones
de la Ciudad de México

Año de 1942

Reglamento de Construcciones
y Servicios Urbanos

1960

Reglamento de Construcciones
para el Distrito Federal

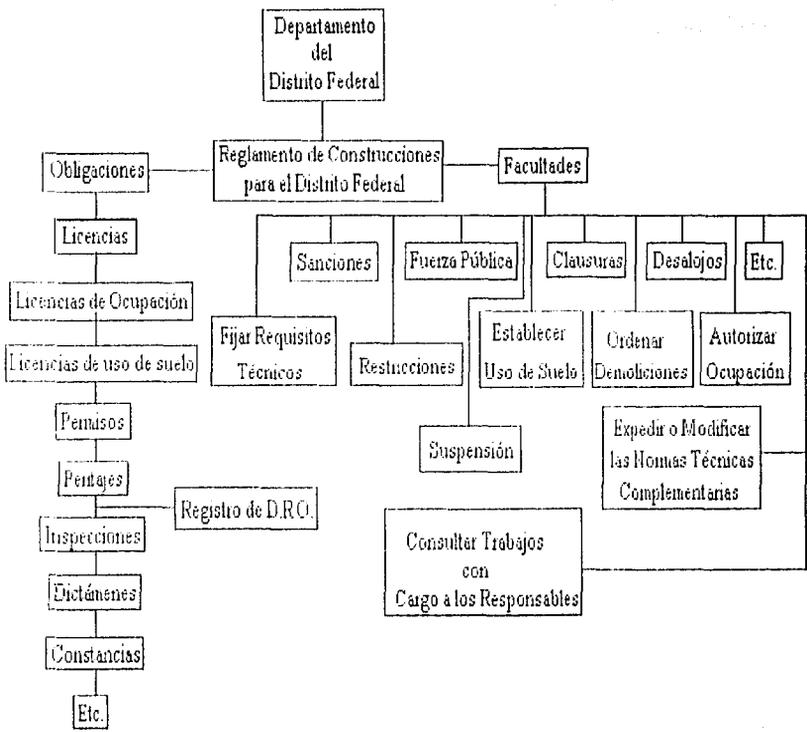
1987 Después del sismo de 85

Reglamento de Construcciones
para el Distrito Federal

EVOLUCION DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

Etapa Colonial	{ Ley de las Indias
Etapa Constitucional	{ Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México
Año de 1942	{ Reglamento de Construcciones y Servicios Urbanos
Año de 1952	{ Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal
Año de 1976	{ Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal
Año de 1987	{ Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal
Año de 1993	{ Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

141



CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES

Habitacionales	Unifamiliar	Administración	
	Plurifamiliar		Comercio
	Especial		Salud
De Servicios		Educación y Cultura	
		Servicios para la Recreación	
		Alojamiento	
		Seguridad	
		Servicios Funerarios	
Industriales	Industria Pesada	Comunicaciones y Transpo.	
	Industria Mediana		
	Industria Ligera		
Areas Verdes y Espacios Abiertos	Plazas y Explanadas		
	Jardines y Parques		
	Cuerpos de Agua		
Infraestructura	Servicios e Instalaciones de infraestructura		
Agrícola, Pecuario y Forestal			

TABLA DE USOS DE SUELO

Clasificación	Tipo	Densidad Hab/ha	Lote Tipo m ²
HD5	HABITACIONAL	50	1,000
HI	HABITACIONAL	100	500
II2	HABITACIONAL	200	250
II1	HABITACIONAL	400	125
II8	HABITACIONAL	800	PLURIFAMILIAR
HS5	HABITACIONAL SERVICIOS	200	
HS	HABITACIONAL SERVICIOS	400	
HI,HS	HABITACIONAL INDUSTRIA MEZCLADA	200, 400	
HS,HS	HABITACIONAL INDUSTRIA MEZCLADA SERVICIOS	200, 400	
SI	SUBCENTRO URBANO		
C	CORREIDOR URBANO HABITACIONAL OUB CASAS INDUSTRIA		
CS	CORREIDOR URBANO HABITACIONAL OUB CASAS INDUSTRIA SERVICIOS		
CB	CENTRO DE BARRIO		
ES	EQUIPAMIENTO DE ADMINISTRACION SALUD EDUCACION Y CULTURA		
EA	EQUIPAMIENTO DE ABASTO		
ED	EQUIPAMIENTO DE RECREACION Y DEPORTES		
EP	EQUIPAMIENTO DE PROTECCION Y SEGURIDAD		
EM	EQUIPAMIENTO MOTOR OUBRO		
EC	EQUIPAMIENTO DE COMERCIO CASAS Y TRANSPORTES		
II	EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA		
AV	AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS		
IP	INDUSTRIA PULPA		
IA	INDUSTRIA MEZCLADA		

PROYECTO PARA LICENCIA

Obra Nueva	Constancia de Uso de Suelo	
	Alineamiento	
	Numero Oficial	
	Proyecto Arquitectónico	{ Materiales Acabados Equipo
	Memorias Descriptivas	{ Locales Construidos Áreas Libres
	Firmas	{ Propietario Director Responsable de Obra Corresponsables
	Proyecto Estructural	{ Descripción de Materiales y Métodos
	Licencia de Uso de Suelo	

PROYECTO PARA LICENCIA

Ampliación
y/o
Modificación

Constancia de Uso de Suelo
Alineamiento
Numero Oficial
Proyecto Arquitectónico
Proyecto Estructural
Memoria de Cálculo
Firmas { Director Responsable de Obra
Corresponsables
Autorización de Uso y Ocupación
Licencia y Planos Registrados
Licencia de Uso de Suelo

PROYECTO PARA LICENCIA

Cambio de Uso {
Constancia de Uso de Suelo
Licencia y Planos Registrados
Licencia de Uso de Suelo
Firmas { Director Responsable de Obra
Corresponsables

Reparación {
Licencia de Uso de Suelo
Proyecto Estructural de Reparación
Memoria de Cálculo
Firmas { Director Responsable de Obra
Corresponsables

Demolición {
Memoria del Procedimiento
Firmas { Director Responsable de Obra
Corresponsables

ESTRUCTURAL
 ANÁLISIS

{	Cargas vivas	{ <ul style="list-style-type: none"> Carga viva máxima Carga instantánea Carga media Carga uniforme
	Cargas muertas	{ <ul style="list-style-type: none"> Pesos unitarios de los materiales
	Diseño por viento	{ <ul style="list-style-type: none"> Presiones estáticas Resistencia a vientos Velocidad del viento 30 Km/hr.
	Diseño de cimentaciones	{ <ul style="list-style-type: none"> Estados límite { de falla Peso proporcional de los elementos estructurales de servicio Hundimiento regional Descargas por excavación Empujes laterales por rellenos Aceleración de la masa del suelo por sismo
Diseño por sismo	{ <ul style="list-style-type: none"> Métodos para el análisis por sismos { Método simplificado Aceleración de 2 componentes horizontales ortogonales no simultáneos del mov. del terreno Método dinámico Coefficiente sísmico Método estático <li style="padding-left: 20px;">ZI ZII ZIII <li style="padding-left: 20px;">0.16 0.32 0.40 	

BIBLIOGRAFÍA

Batancourt Suárez, Max. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, Ed. Trillas, México, 1991.

Código Civil para el Distrito Federal, Ed. Porrúa, México, 1989.

Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos, Diario Oficial de la Federación, 13 de marzo de 1973.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Diario Oficial de la Federación, 17 de julio de 1993.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Revista de Administración Pública, No. 9, Reformas a la Administración Federal. Ed. INAP, México, 1995.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, Ed. Libros Baratos, México, 1996.

Reglamento de Ingeniería Sanitaria Relativo a Edificios. Diario Oficial de la Federación, 20 de mayo de 1964.

Reglamento de Obras Públicas. Diario Oficial de la Federación, 9 de enero de 1990.

Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal. Diario Oficial de la Federación, 20 de abril de 1982.

Sánchez Luna, Gabriela. Lev General de Asentamientos Humanos. Boletín Mexicano de Derecho Comparado, Año, XXVIII, No. 83, UNAM, México, mayo-agosto, 1995.