

Ciudad de México a 27 de noviembre de 2024

**DIP. MARTHA SOLEDAD AVILA VENTURA  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
CONGRESO DE LA CIUDAD  
DE MEXICO III LEGISLATURA  
PRESENTE**

**Fernando Zárate Salgado**, en mi carácter de diputado local del Congreso de la Ciudad de México, integrante del Grupo Parlamentario de Morena, ante Usted, respetuosamente expongo:

En términos de lo dispuesto por el artículo 39 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 29 apartado A, numerales 1 y 2, artículo 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículo 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; artículo 5, fracción I, 82, y 95 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos antes señalados presento iniciativa con proyecto de decreto que reforma la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Para dar estricto cumplimiento a lo que dispone el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, la presente iniciativa sigue el siguiente orden:

**I. Título de la propuesta**

Fortalecimiento de la participación ciudadana en el procedimiento de publicitación vecinal.



## II. Planteamiento del problema que la iniciativa pretende resolver

La legislación actual en la ciudad de México en materia de emisión de opiniones sobre una obra futura que modifica su entorno territorial, si bien ha sido un instrumento útil, es limitado en materia de temporalidad e información para permitirle a la ciudadanía estudiar, investigar, documentar, y finalmente emitir opinión al respecto.

A pesar que el artículo 94 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que “La Publicitación Vecinal es el procedimiento que funge como instrumento para la ciudadanía con el objeto de prevenir conflictos o afectaciones en el entorno urbano”, y además se refuerza por el mismo artículo en párrafo primero del *Quater*, la realidad es que las mantas, carteles o identificadores que se colocan con vista pública de los predios y/o construcciones y que se consideran cédulas de publicitación vecinal se presentan sin estipular el periodo (inicio y fin) del propio proceso que rige, ni el procedimiento para consultar el proyecto en el fondo y los documentos, proyectos, planos y en general toda información que lo constituye.

Por lo tanto, dichas limitaciones constituyen impedimentos de facto que son necesarios resolver.

## III. Problemática desde la perspectiva de género

La problemática afecta a ambos géneros.

## IV. Argumentos que la sustentan

El considerando Sexto del dictamen que la Asamblea Legislativa del Distrito Federal aprobó el 14 de Septiembre de 2016 sobre la reforma a la Ley de Desarrollo Urbano

y vivienda ([http://www.aldf.gob.mx/archivo-11.%2520DIC\\_14\\_09\\_16.pdf](http://www.aldf.gob.mx/archivo-11.%2520DIC_14_09_16.pdf)) para incorporar el proceso de publicitación vecinal, estableció lo siguiente:

- 1) Instaurar dentro de los requisitos previos al procedimiento de ingreso de trámites relacionados con permisos, autorizaciones, manifestaciones o expediciones de licencias previstos por la Ley de Desarrollo Urbano, la obligatoriedad de máxima publicidad de las construcciones u obras que se pretendan realizar;
- 2) Establecer un periodo en el que se escuchará, aclarará y emitirá opinión técnica sobre las inconformidades vecinales que resulten fundadas;
- 3) Establecer un mecanismo de prevención de conflictos y transparencia, tutelando en todo momento el acceso a la información de los ciudadanos sobre las construcciones registradas y autorizadas en la demarcación correspondiente, creando la tramitación de Constancia de Publicitación Vecinal previo al Registro de Manifestaciones de Construcción;
- 4) Respetar el Derecho de los particulares a construir, esto es, la posibilidad de utilizar sus predios para los proyectos que desean impulsar dentro del marco normativo correspondiente, evitando así conflictos vecinales y futuros gastos en litigios;
- 5) Otorgar Seguridad Jurídica, Derecho a la Vivienda adecuada, en relación con el Derecho a un nivel de vida adecuado, en términos de las diversas recomendaciones emitidas por la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal;
- 6) Publicitar la información de las construcciones de alto impactos, (en este caso las que se encuentran en las manifestaciones de construcción tipo B y C) con el fin de poner en conocimiento de los vecinos que circundan los inmuebles el proyecto de construcción que se pretende realizar;
- 7) Prevenir a los vecinos antes del inicio de cada construcción y en caso de solicitarlo, informarles acerca de los permisos, autorizaciones o manifestaciones de construcción de que se trate y estos puedan manifestar lo que a su derecho convenga;
- 8) Disminuir los abusos en cuanto a la omisión de certificados de Zonificación de Uso de Suelo o aplicación incorrecta de normas técnicas;
- 9) Incentivar la participación vecinal en la transparencia de los trámites de uso de suelo llevados a cabo en las Delegaciones y la Secretaría;
- 10) Publicitar supondrá proteger el desarrollo urbano controlado y el ordenamiento territorial, y a la par, seguir considerando la buena fe del interesado en la declaración bajo protesta al registrar sus manifestaciones de construcción.

En virtud que el objetivo y fin de la norma sigue siendo exactamente el mismo que buscaba en un inicio al momento de la creación de la figura jurídica denominada Cédula de Publicitación Vecinal, y que los argumentos que la llevaron a aprobarse también continúan, y que incluso han transcurrido casi 10 años de su implementación, es absolutamente justificado la modificación de ello, única y exclusivamente en la parte que no ha atendido totalmente a la realidad cotidiana.

Esto significa que la modificación se sustenta en experiencia -de la aplicación de la ley, así como un perfeccionamiento de la norma en materia de tiempo y alcance, por lo que es innecesario recurrir a teorías o política pública que la sustente.

Sin embargo, en lo que corresponde a las modificaciones que se pretenden, consistentes en una ampliación de tiempo de 15 a 20 días para presentar opiniones, manifestaciones o inconformidades, es necesario atender la realidad cotidiana de los ciudadanos y otorgarles mayor tiempo para poder construir su caso, allegarse de documentos, tener posibilidad de estudiarlos y consultarlos, así como de asesorarse, discutir e informarse.

Los vecinos tienen actividades múltiples y distintas a lo largo de sus días, que además de laborar, cuidar a sus familiares, salud, educación y diversas conductas diarias, deben atender a las posibles violaciones o construcciones que se generan en su entorno, por lo que realizar dos, tres o más actividades al mismo tiempo requiere de mayor flexibilidad de la ley de desarrollo urbano para que tengan oportunidad y disponibilidad del expediente, anexos y planos, así como tiempo para producir sus opiniones y/o manifestaciones.

Por ello, y para generar mayores condiciones se pretende incorporar en la cédula de publicitación vecinal el día que empieza a transcurrir el plazo hasta el fin del mismo, y con ello que los vecinos o interesados puedan tener presente, día con día, la posibilidad de ejercicio de sus derechos y la cuenta de cuantos días faltan por transcurrir -situación que hoy en día no ocurre, generando dudas e incertidumbre.

Asimismo, la incorporación de un correo electrónico en el que se pueda expresar las Manifestaciones, opiniones y/o inconformidades incorpora la era digital y la posibilidad del uso de la tecnología, que hoy en día es un tema totalmente aceptado, asumido y parte de la relación entre gobernantes y gobernados, por lo que no requiere mayor justificación.

## V. Fundamento legal

El derecho que ejerce el suscrito se fundamenta en los artículos 39 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 29 apartado A, numerales 1 y 2, artículo 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículo 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; artículo 5, fracción I, 82, y 95 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos antes señalados, en cuanto a la forma.

En cuanto al fondo el artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es el ordenamiento que se pretende reformar.

## VI. Denominación del proyecto de ley o decreto

Proyecto de Decreto que modifica el artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

## VII. Ordenamiento a Modificar

Dice	Debe decir
Artículo 94 Quater. El propietario o poseedor del predio o inmueble, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud de tramitación de	Artículo 94 Quater. El propietario o poseedor del predio o inmueble, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud de tramitación de

permisos, licencias, autorizaciones, registro de manifestaciones o demás actos administrativos referentes a cambios de uso de suelo, únicamente en las modalidades previstas por el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en los siguientes términos:

I. El procedimiento de publicitación vecinal fungirá como herramienta preventiva de conflictos y/o afectaciones a la ciudadanía y el entorno urbano, es un requisito indispensable para la procedencia del registro de manifestación de construcción, así como para la expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo como fusiones, subdivisiones, transferencias de potencialidad, afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, demolición de construcciones y demás medidas que establezca esta Ley;

II. El interesado deberá presentar ante la Ventanilla Única de la Delegación donde se realice la obra, formato de Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal;

III. El formato de Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal deberá estar suscrito por el propietario del predio o inmueble que se trate, el cual deberá contener el nombre, denominación o razón social del o los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del

permisos, licencias, autorizaciones, registro de manifestaciones o demás actos administrativos referentes a cambios de uso de suelo, únicamente en las modalidades previstas por el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en los siguientes términos:

I. El procedimiento de publicitación vecinal fungirá como herramienta preventiva de conflictos y/o afectaciones a la ciudadanía y el entorno urbano, es un requisito indispensable para la procedencia del registro de manifestación de construcción, así como para la expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo como fusiones, subdivisiones, transferencias de potencialidad, afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, demolición de construcciones y demás medidas que establezca esta Ley;

II. El interesado deberá presentar ante la Ventanilla Única de la Delegación donde se realice la obra, formato de Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal;

III. El formato de Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal deberá estar suscrito por el propietario del predio o inmueble que se trate, el cual deberá contener el nombre, denominación o razón social del o los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del

predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de obra y, en su caso, del o de los Corresponsables acompañada de los siguientes requisitos, mismos que tienen relación con los previstos en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal:

a) Constancia de alineamiento y número oficial vigente, y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio;

b) Un tanto del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se debe incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas; cortes por fachada, cuando colinden en vía pública y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior; plantas, cortes e isométricos en su caso, de las

predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de obra y, en su caso, del o de los Corresponsables acompañada de los siguientes requisitos, mismos que tienen relación con los previstos en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal:

a) Constancia de alineamiento y número oficial vigente, y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio;

b) Un tanto del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se debe incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas; cortes por fachada, cuando colinden en vía pública y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior; plantas, cortes e isométricos en su caso, de las

instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, instalaciones especiales y otras, mostrando las trayectorias de tuberías, alimentaciones y las memorias correspondientes;

c) Estos planos deben acompañarse de la memoria descriptiva, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y áreas libres de que consta la obra, con la superficie y el número de ocupantes o usuarios de cada uno; los requerimientos mínimos de acceso y desplazamiento de personas con discapacidad, cumpliendo con las Normas correspondientes; coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de acuerdo a los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, en su caso;

d) La descripción de los dispositivos que provean el cumplimiento de los requerimientos establecidos por la Ley en cuanto a salidas y muebles hidrosanitarios, niveles de iluminación y superficies de ventilación de cada local, visibilidad en salas de espectáculos, resistencia de los materiales al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, equipos de extinción de fuego, y diseño de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas y otras que se requieran. Estos documentos deben estar firmados por el propietario o poseedor, por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico y en Instalaciones, en su caso;

instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, instalaciones especiales y otras, mostrando las trayectorias de tuberías, alimentaciones y las memorias correspondientes;

c) Estos planos deben acompañarse de la memoria descriptiva, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y áreas libres de que consta la obra, con la superficie y el número de ocupantes o usuarios de cada uno; los requerimientos mínimos de acceso y desplazamiento de personas con discapacidad, cumpliendo con las Normas correspondientes; coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de acuerdo a los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, en su caso;

d) La descripción de los dispositivos que provean el cumplimiento de los requerimientos establecidos por la Ley en cuanto a salidas y muebles hidrosanitarios, niveles de iluminación y superficies de ventilación de cada local, visibilidad en salas de espectáculos, resistencia de los materiales al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, equipos de extinción de fuego, y diseño de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas y otras que se requieran. Estos documentos deben estar firmados por el propietario o poseedor, por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico y en Instalaciones, en su caso;

e) Un tanto del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, con especificaciones que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su cimentación. Se especificarán en ellos los datos esenciales del diseño como las cargas vivas y los coeficientes sísmicos considerados y las calidades de materiales. Se indicarán los procedimientos de construcción recomendados, cuando éstos difieran de los tradicionales. Deberán mostrarse en planos los detalles de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos;

f) Los planos anteriores deben incluir el proyecto de protección a colindancias y el estudio de mecánica de suelos cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Estos documentos deben estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso;

g) Responsiva del Director Responsable de Obra del proyecto de la obra, así como de los Corresponsables en los supuestos señalados en el artículo 36 del Reglamento de Construcciones;

h) Presentar dictamen favorable del estudio de impacto urbano o impacto urbano-ambiental, para los casos señalados en la fracción III del artículo 51 del Reglamento de construcciones;

e) Un tanto del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, con especificaciones que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su cimentación. Se especificarán en ellos los datos esenciales del diseño como las cargas vivas y los coeficientes sísmicos considerados y las calidades de materiales. Se indicarán los procedimientos de construcción recomendados, cuando éstos difieran de los tradicionales. Deberán mostrarse en planos los detalles de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos;

f) Los planos anteriores deben incluir el proyecto de protección a colindancias y el estudio de mecánica de suelos cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Estos documentos deben estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso;

g) Responsiva del Director Responsable de Obra del proyecto de la obra, así como de los Corresponsables en los supuestos señalados en el artículo 36 del Reglamento de Construcciones;

h) Presentar dictamen favorable del estudio de impacto urbano o impacto urbano-ambiental, para los casos señalados en la fracción III del artículo 51 del Reglamento de construcciones;

i) Presentar acuse de recibo del aviso de ejecución de obras ante la Secretaría del Medio Ambiente, cuando se trate de proyectos habitacionales de más de 20 viviendas;

j) Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o área de conservación patrimonial de la Ciudad de México, se requiere, además, cuando corresponda, el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico;

k) En el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original, la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos;

IV. Presentado el formato de solicitud de constancia acompañado de los requisitos establecidos, el solicitante deberá fijar en lugar visible al exterior del predio una Cédula de Publicitación, con el fin de dar a conocer a los vecinos y comités vecinales que tengan interés legítimo, los alcances de la obra que se va a realizar;

i) Presentar acuse de recibo del aviso de ejecución de obras ante la Secretaría del Medio Ambiente, cuando se trate de proyectos habitacionales de más de 20 viviendas;

j) Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o área de conservación patrimonial de la Ciudad de México, se requiere, además, cuando corresponda, el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico;

k) En el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original, la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos;

IV. Presentado el formato de solicitud de constancia acompañado de los requisitos establecidos, el solicitante deberá fijar en lugar visible al exterior del predio una Cédula de Publicitación, con el fin de dar a conocer a los vecinos y comités vecinales que tengan interés legítimo, los alcances de la obra que se va a realizar;

<p>V. La Cédula de Publicitación se colocará en lugares visibles al exterior del predio o inmueble por un periodo de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la presentación de solicitud, y deberá contener;</p> <p>a) Datos de identificación del registro de manifestación de construcción.</p> <p>b) Superficie del predio.</p> <p>c) Descripción sintética de la obra o acción de que se trate.</p> <p>d) Número de niveles a construir.</p> <p>e) Normas de ordenación general que se pretendan aplicar.</p> <p>VI. Dentro del periodo de publicitación, los Ciudadanos vecinos de la zona</p>	<p>V. La Cédula de Publicitación se colocará en lugares visibles al exterior del predio o inmueble, <b>y se publicará en una sección específica para el efecto de la página web de la alcaldía</b>, por un periodo de <b>20</b> días hábiles contados a partir del día siguiente a la presentación de solicitud, y deberá contener;</p> <p>a) Datos de identificación del registro de manifestación de construcción.</p> <p>b) Superficie del predio.</p> <p>c) Descripción sintética de la obra o acción de que se trate.</p> <p>d) Número de niveles a construir.</p> <p>e) Normas de ordenación general que se pretendan aplicar.</p> <p><b>f) La fecha de inicio y la fecha de término del procedimiento de publicitación;</b></p> <p><b>g) La unidad administrativa de la alcaldía a la que deberán dirigirse los ciudadanos para conocer el proyecto en su integridad, incluyendo anexos y planos;</b></p> <p><b>h) El correo electrónico al que los vecinos y/o interesados podrán enviar su manifestación de inconformidad, opinión y/o manifestaciones sobre el asunto.</b></p> <p>VI. Dentro del periodo de publicitación, los Ciudadanos vecinos de la zona</p>
--	--

donde se encuentre el predio o inmueble sujeto al procedimiento, podrán solicitar información con el fin de corroborar la legalidad de la obra, o en su caso, podrán manifestar su inconformidad ante la Delegación correspondiente;

VII. La manifestación de inconformidad será promovida por el ciudadano que acredite tener interés legítimo y tendrá como finalidad hacer del conocimiento de la Delegación, presuntas irregularidades, infracciones, afectaciones patrimoniales o en su modo de vida causadas por las referidas irregularidades o infracciones que involucren directamente la obra sujeta a procedimiento;

VIII. La Delegación deberá transparentar e informar a los vecinos que lo soliciten, los alcances de la obra y si ha cumplido o no con los requisitos establecidos;

IX. La manifestación de inconformidad deberá presentarse por escrito ante la Delegación, acreditando el interés legítimo del interesado, fundando los motivos de su inconformidad en el nexo causal existente entre la posible infracción o irregularidad aducida y el patrimonio afectado, o bien entre dichas infracciones o irregularidades y su modo de vida, debiendo adjuntar al escrito de manifestación de inconformidad las constancias con que se cuente;

X. La Delegación en un término que no excederá de 5 días hábiles, emitirá

donde se encuentre el predio o inmueble sujeto al procedimiento, podrán solicitar información con el fin de corroborar la legalidad de la obra, o en su caso, podrán manifestar su inconformidad ante la Delegación correspondiente;

VII. La manifestación de inconformidad será promovida por el ciudadano que acredite tener interés legítimo y tendrá como finalidad hacer del conocimiento de la Delegación, presuntas irregularidades, infracciones, afectaciones patrimoniales o en su modo de vida causadas por las referidas irregularidades o infracciones que involucren directamente la obra sujeta a procedimiento;

VIII. La Delegación deberá transparentar e informar a los vecinos que lo soliciten, los alcances de la obra y si ha cumplido o no con los requisitos establecidos;

IX. La manifestación de inconformidad deberá presentarse por escrito ante la Delegación, acreditando el interés legítimo del interesado, fundando los motivos de su inconformidad en el nexo causal existente entre la posible infracción o irregularidad aducida y el patrimonio afectado, o bien entre dichas infracciones o irregularidades y su modo de vida, debiendo adjuntar al escrito de manifestación de inconformidad las constancias con que se cuente;

X. La Delegación en un término que no excederá de 5 días hábiles, emitirá

opinión técnica en la cual considerará fundada o infundada la manifestación de inconformidad; de considerarlo necesario, con la manifestación de inconformidad, la Delegación por conducto de la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano Delegacional correrá traslado al interesado y a las autoridades cuyos actos se presuman irregulares para que en el término de tres días hábiles a partir del en que surta efectos la notificación personal al efecto realizada, manifiesten lo que a su interés convenga. El interesado y la autoridad podrán acompañar a su escrito de contestación, los documentos que consideren pertinentes para acreditar la legalidad de los actos reclamados. Solo será admisible la prueba documental. La autoridad delegacional citará a las partes involucradas a una audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, y en un término que no excederá de 5 días hábiles, emitirá opinión técnica en la cual considerará fundada o infundada la manifestación de inconformidad.

XI. Transcurrido el plazo de publicitación sin que haya mediado manifestaciones de inconformidad, o aun habiéndose presentado, estas se hayan declarado infundadas en su totalidad, la Delegación entregará la Constancia de Publicitación al solicitante; la cual deberá ser entregada por el interesado como un requisito indispensable para la recepción del registro de manifestación de construcción;

opinión técnica en la cual considerará fundada o infundada la manifestación de inconformidad; de considerarlo necesario, con la manifestación de inconformidad, la Delegación por conducto de la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano Delegacional correrá traslado al interesado y a las autoridades cuyos actos se presuman irregulares para que en el término de tres días hábiles a partir del en que surta efectos la notificación personal al efecto realizada, manifiesten lo que a su interés convenga. El interesado y la autoridad podrán acompañar a su escrito de contestación, los documentos que consideren pertinentes para acreditar la legalidad de los actos reclamados. Solo será admisible la prueba documental. La autoridad delegacional citará a las partes involucradas a una audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, y en un término que no excederá de 5 días hábiles, emitirá opinión técnica en la cual considerará fundada o infundada la manifestación de inconformidad.

XI. Transcurrido el plazo de publicitación sin que haya mediado manifestaciones de inconformidad, o aun habiéndose presentado, estas se hayan declarado infundadas en su totalidad, la Delegación entregará la Constancia de Publicitación al solicitante; la cual deberá ser entregada por el interesado como un requisito indispensable para la recepción del registro de manifestación de construcción;

XII. En caso de que se considere fundada la manifestación de inconformidad, cuando el proyecto no cumpla con las disposiciones legales aplicables, o contravenga lo establecido en la presente Ley, no procederá la entrega de Constancia de Publicitación Vecinal, por lo que el proyecto deberá ajustarse a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y de volverse a intentar su aprobación requerirá nuevamente la consulta para la obtención de la constancia de publicitación.

XII. En caso de que se considere fundada la manifestación de inconformidad, cuando el proyecto no cumpla con las disposiciones legales aplicables, o contravenga lo establecido en la presente Ley, no procederá la entrega de Constancia de Publicitación Vecinal, por lo que el proyecto deberá ajustarse a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y de volverse a intentar su aprobación requerirá nuevamente la consulta para la obtención de la constancia de publicitación.

## VIII. Texto normativo propuesto

A continuación, se enlistan las modificaciones propuestas en esta iniciativa.

Artículo 94 Quater. El propietario o poseedor del predio o inmueble, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud de tramitación de permisos, licencias, autorizaciones, registro de manifestaciones o demás actos administrativos referentes a cambios de uso de suelo, únicamente en las modalidades previstas por el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en los siguientes términos:

I. El procedimiento de publicitación vecinal fungirá como herramienta preventiva de conflictos y/o afectaciones a la ciudadanía y el entorno urbano, es un requisito indispensable para la procedencia del registro de manifestación de construcción, así como para la expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo como fusiones, subdivisiones, transferencias de potencialidad, afectaciones y



restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, demolición de construcciones y demás medidas que establezca esta Ley;

II. El interesado deberá presentar ante la Ventanilla Única de la Delegación donde se realice la obra, formato de Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal;

III. El formato de Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal deberá estar suscrito por el propietario del predio o inmueble que se trate, el cual deberá contener el nombre, denominación o razón social del o los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de obra y, en su caso, del o de los Corresponsables acompañada de los siguientes requisitos, mismos que tienen relación con los previstos en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal:

a) Constancia de alineamiento y número oficial vigente, y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio;

b) Un tanto del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se debe incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas

exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas; cortes por fachada, cuando colinden en vía pública y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior; plantas, cortes e isométricos en su caso, de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, instalaciones especiales y otras, mostrando las trayectorias de tuberías, alimentaciones y las memorias correspondientes;

c) Estos planos deben acompañarse de la memoria descriptiva, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y áreas libres de que consta la obra, con la superficie y el número de ocupantes o usuarios de cada uno; los requerimientos mínimos de acceso y desplazamiento de personas con discapacidad, cumpliendo con las Normas correspondientes; coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de acuerdo a los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, en su caso;

d) La descripción de los dispositivos que provean el cumplimiento de los requerimientos establecidos por la Ley en cuanto a salidas y muebles hidrosanitarios, niveles de iluminación y superficies de ventilación de cada local, visibilidad en salas de espectáculos, resistencia de los materiales al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, equipos de extinción de fuego, y diseño de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas y otras que se requieran. Estos documentos deben estar firmados por el propietario o poseedor, por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico y en Instalaciones, en su caso;

- e) Un tanto del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, con especificaciones que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su cimentación. Se especificarán en ellos los datos esenciales del diseño como las cargas vivas y los coeficientes sísmicos considerados y las calidades de materiales. Se indicarán los procedimientos de construcción recomendados, cuando éstos difieran de los tradicionales. Deberán mostrarse en planos los detalles de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos;
- f) Los planos anteriores deben incluir el proyecto de protección a colindancias y el estudio de mecánica de suelos cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Estos documentos deben estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso;
- g) Responsiva del Director Responsable de Obra del proyecto de la obra, así como de los Corresponsables en los supuestos señalados en el artículo 36 del Reglamento de Construcciones;
- h) Presentar dictamen favorable del estudio de impacto urbano o impacto urbano-ambiental, para los casos señalados en la fracción III del artículo 51 del Reglamento de construcciones;
- i) Presentar acuse de recibo del aviso de ejecución de obras ante la Secretaría del Medio Ambiente, cuando se trate de proyectos habitacionales de más de 20 viviendas;

j) Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o área de conservación patrimonial de la Ciudad de México, se requiere, además, cuando corresponda, el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico;

k) En el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original, la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos;

IV. Presentado el formato de solicitud de constancia acompañado de los requisitos establecidos, el solicitante deberá fijar en lugar visible al exterior del predio una Cédula de Publicitación, con el fin de dar a conocer a los vecinos y comités vecinales que tengan interés legítimo, los alcances de la obra que se va a realizar;

V. La Cédula de Publicitación se colocará en lugares visibles al exterior del predio o inmueble, **y se publicará en una sección específica para el efecto de la página web de la alcaldía**, por un periodo de **20** días hábiles contados a partir del día siguiente a la presentación de solicitud, y deberá contener;

- a) Datos de identificación del registro de manifestación de construcción.
- b) Superficie del predio.
- c) Descripción sintética de la obra o acción de que se trate.



- d) Número de niveles a construir.
- e) Normas de ordenación general que se pretendan aplicar.
- f) La fecha de inicio y la fecha de término del procedimiento de publicitación;**
- g) La unidad administrativa de la alcaldía a la que deberán dirigirse los ciudadanos para conocer el proyecto en su integridad, incluyendo anexos y planos;**
- h) El correo electrónico al que los vecinos y/o interesados podrán enviar su manifestación de inconformidad, opinión y/o manifestaciones sobre el asunto.**

VI. Dentro del periodo de publicitación, los Ciudadanos vecinos de la zona donde se encuentre el predio o inmueble sujeto al procedimiento, podrán solicitar información con el fin de corroborar la legalidad de la obra, o en su caso, podrán manifestar su inconformidad ante la Delegación correspondiente;

VII. La manifestación de inconformidad será promovida por el ciudadano que acredite tener interés legítimo y tendrá como finalidad hacer del conocimiento de la Delegación, presuntas irregularidades, infracciones, afectaciones patrimoniales o en su modo de vida causadas por las referidas irregularidades o infracciones que involucren directamente la obra sujeta a procedimiento;

VIII. La Delegación deberá transparentar e informar a los vecinos que lo soliciten, los alcances de la obra y si ha cumplido o no con los requisitos establecidos;

IX. La manifestación de inconformidad deberá presentarse por escrito ante la Delegación, acreditando el interés legítimo del interesado, fundando los motivos de su inconformidad en el nexo causal existente entre la posible infracción o irregularidad aducida y el patrimonio afectado, o bien entre dichas infracciones o irregularidades y su modo de vida, debiendo adjuntar al escrito de manifestación de inconformidad las constancias con que se cuente;

X. La Delegación en un término que no excederá de 5 días hábiles, emitirá opinión técnica en la cual considerará fundada o infundada la manifestación de inconformidad; de considerarlo necesario, con la manifestación de inconformidad, la Delegación por conducto de la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano Delegacional correrá traslado al interesado y a las autoridades cuyos actos se presuman irregulares para que en el término de tres días hábiles a partir del en que surta efectos la notificación personal al efecto realizada, manifiesten lo que a su interés convenga. El interesado y la autoridad podrán acompañar a su escrito de contestación, los documentos que consideren pertinentes para acreditar la legalidad de los actos reclamados. Solo será admisible la prueba documental. La autoridad delegacional citará a las partes involucradas a una audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, y en un término que no excederá de 5 días hábiles, emitirá opinión técnica en la cual considerará fundada o infundada la manifestación de inconformidad.

XI. Transcurrido el plazo de publicitación sin que haya mediado manifestaciones de inconformidad, o aun habiéndose presentado, estas se hayan declarado infundadas en su totalidad, la Delegación entregará la Constancia de Publicitación al solicitante; la cual deberá ser entregada por el interesado como un requisito indispensable para la recepción del registro de manifestación de construcción;



XII. En caso de que se considere fundada la manifestación de inconformidad, cuando el proyecto no cumpla con las disposiciones legales aplicables, o contravenga lo establecido en la presente Ley, no procederá la entrega de Constancia de Publicitación Vecinal, por lo que el proyecto deberá ajustarse a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y de volverse a intentar su aprobación requerirá nuevamente la consulta para la obtención de la constancia de publicitación.

## **IX. Artículos transitorios**

Único. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

### **I. Lugar**

La elaboración de la propuesta, así como la aplicación de la norma es en la Ciudad de México.

### **II. Fecha**

12 del mes de noviembre de 2024.

### **III. Nombre y rúbrica del proponente**

Fernando Zárate Salgado

**ATENTAMENTE**



**DIPUTADO FERNANDO ZARATE SALGADO**

Título	Ley de Desarrollo Urbano
Nombre de archivo	INICIATIVA_QUE_RE...ROLLO_URBANO.docx
Id. del documento	3b3d708e091a9bca48847d0aaeb912115ecea980
Formato de la fecha del registro de auditoría	DD / MM / YYYY
Estado	● Signed

---

## Historial del documento

 ENVIADO	<b>02 / 12 / 2024</b> 04:05:01 UTC	Sent for signature to Fernando (fernando.zarate@congresocdmx.gob.mx) from fernando.zarate@congresocdmx.gob.mx IP: 189.131.225.104
 VISTO	<b>02 / 12 / 2024</b> 04:05:03 UTC	Viewed by Fernando (fernando.zarate@congresocdmx.gob.mx) IP: 189.131.225.104
 FIRMADO	<b>02 / 12 / 2024</b> 04:06:34 UTC	Signed by Fernando (fernando.zarate@congresocdmx.gob.mx) IP: 189.131.225.104
 COMPLETADO	<b>02 / 12 / 2024</b> 04:06:34 UTC	The document has been completed.