The background of the slide is a composite image. The top half features a semi-transparent grey box containing the title text. Behind this box, a person's hand is visible, pointing upwards. The bottom half of the image shows a construction site at night, with several cranes and the skeletal structure of a building under construction, illuminated against a dark sky.

**EL PROCEDIMIENTO DE PUBLICITACIÓN  
VECINAL COMO MECANISMO DE  
PREVENCIÓN Y PARTICIPACIÓN VECINAL  
EN LA PROTECCIÓN DEL ENTORNO  
URBANO DE LA CDMX.**

# PROPÓSITO DE LA DE LA FIGURA:

- ❖ Hacer efectivo el principio de máxima publicidad en las construcciones y obras de la Ciudad.
- ❖ Prevenir a los vecinos antes del inicio de cada construcción, e incentivar la participación vecinal en la transparencia de los trámites.
- ❖ Abrir un espacio para escuchar, aclarar y calificar las inconformidades vecinales.
- ❖ Establecer un mecanismo de prevención de conflictos y transparencia.
- ❖ Respetar el derecho de los particulares a construir, evitando conflictos y futuros gastos en litigios.
- ❖ Disminuir los abusos en las violaciones al uso del suelo.

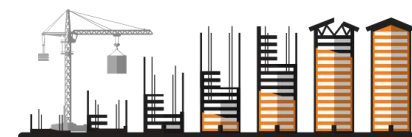


# PROCEDIMIENTO DE PUBLICITACIÓN VECINAL

- ❖ Se concibe como una herramienta preventiva de conflictos y/o afectaciones a la ciudadanía y al entorno urbano (Art. 94 Quater-I LDUDF).
  
- ❖ Necesariamente habrá que desahogarlo para la procedencia de:
  - a) El registro de Manifestación de Construcción tipo B o C.
    - ❖ Tipo B: Uso no habitacional o mixto de hasta 5,000 m<sup>2</sup> de construcción o de más de 200 m<sup>2</sup>, o hasta 10,000 m<sup>2</sup> de construcción con uso habitacional.
    - ❖ Tipo C: Uso no habitacional o mixto de más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción o más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano impacto-urbano ambiental.



- b) La expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo, fusiones, subdivisiones, transferencias de potencialidad, afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, demolición de construcciones y demás medidas referentes a las modalidades previstas en el art. 53 del RCDF (Relacionadas con la Manifestación de Construcción tipo B o C). (Arts. 94 Bis, 94 Ter y 94 Quater LDUDF).



# REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE PUBLICITACIÓN VECINAL.

- El interesado deberá presentar ante la Ventanilla Única de la Delegación donde se realice la obra, formato de Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal (Art. 94 Quater-II LDUDF).
- **Contenido del formato de solicitud (Art. 94 Quater-III LDUDF):**
  - a) Debe estar suscrito por el propietario del predio o inmueble que se trate.
  - b) Nombre, denominación o razón social del o los interesados, y domicilio para oír y recibir notificaciones.
  - c) Ubicación y superficie del predio de que se trate.
  - d) Nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de obra y, en su caso, del o de los Corresponsables.



# ANEXOS DE LA SOLICITUD DE PUBLICITACIÓN VECINAL.

- 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 del uso de suelo por derechos adquiridos.
  
- b) Un tanto del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con especificaciones, y con los detalles que se especifican en el inciso b) de la Fracción III del art. 94 Quarter.



- c) 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.
  
- f) Los planos 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.
  
- 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.



# TRÁMITE.

- 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 (Art. 94 Quater-IV LDUDF).
- 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 (Art. 94 Quater-V LDUDF).
- **I. Legítimo:** Derecho de los particulares para activar la actuación pública administrativa en defensa del interés público y la protección del orden jurídico (Art. 2°-XIII LPADF).



## ❖ La Cédula de Publicitación 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.

(Art. 94 Quater-V LDUDF)



# MANIFESTACIÓN DE INCONFORMIDAD.

- 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. (Art. 94 Quater-VI LDUDF).
- La manifestación de inconformidad deberá presentarse por escrito ante la Delegación, **acreditando el interés legítimo del promovente**, fundando los motivos de su inconformidad en el nexo causal existente entre la posible infracción o irregularidad y el patrimonio afectado, o bien entre dichas infracciones o irregularidades y su modo de vida, debiéndose adjuntar las constancias con que se cuente. (Art. 94 Quater-VII y IXLDUDF).




- 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**, la Delegación correrá traslado al interesado y a las autoridades cuyos actos se presuman irregulares para que, en el término de 3 días hábiles, 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 máximo de 5 días hábiles, emitirá opinión técnica en la que declarará fundada o infundada la inconformidad.

(Art. 94 Quater-X LDUDF).



- ❖ 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 (Art. 94 Quater-XI LDUDF).
- ❖ En caso de que en la opinión técnica se considere fundada la manifestación de inconformidad y de no cumplir con la regulación correspondiente, no se expedirá la Constancia de Publicitación Vecinal, por lo que el proyecto deberá ajustarse a la normatividad aplicable, y someterse nuevamente al procedimiento (Art. 94 Quater-XII LDUDF).





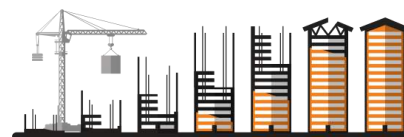
**LA ACCIÓN PÚBLICA COMO  
INSTRUMENTO DE IMPUGNACIÓN  
VECINAL ANTE PRESUNTAS  
VIOLACIONES AL USO DE SUELO EN LA  
CDMX.**



# DEFINICIÓN. (Art. 106 LDUDF y Art. 162 LOTCADF)

La Acción Pública es el instrumento jurídico por medio del cual el TCADF, conoce de manera directa las situaciones fácticas o jurídicas contra los que se inconformen las personas físicas o morales que acrediten tener interés legítimo o los órganos de representación ciudadana, que se consideren afectados en su patrimonio o en su esfera jurídica, que incida directamente en la armonía de la comunidad del accionante, por construcciones, cambios de uso del suelo o cambios del destino del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles, que contravengan lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su Reglamento, en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y en los Programas Ambientales y de Desarrollo Urbano vigentes.

Esta acción se puede ejercitar a partir del 25 de marzo del presente año.

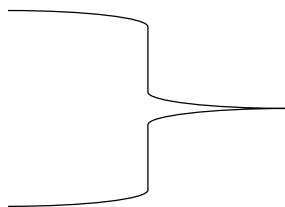


❖ La podrán promover:

- a) Personas Físicas y Morales que acrediten tener interés legítimo.
- b) Órganos de Representación Ciudadana.

❖ Que se consideren afectados en:

- a) Su patrimonio
- b) Su esfera jurídica.



Que incidan directamente en la armonía de la comunidad del accionante.

❖ Como consecuencia de:

Construcciones, cambios de uso de suelo, cambios del destino del suelo o aprovechamientos de inmuebles.

Siempre que se contravenga lo establecido en LDUDF, RLDUDF, RCDF, PA y PDU vigentes.



# ELEMENTOS PREEXISTENTES PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN PÚBLICA.

- Afectación al patrimonio o a la esfera jurídica de los particulares, que incida en la armonía de la comunidad.
- Que la afectación se cause por construcciones, o actos de autoridad relacionados con cambios de uso de suelo o cambios del destino del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles.
- Que las construcciones o actos se realicen en contravención a lo establecido en la LDUDF, RLDUDF, RCDF, PA y PDU.



# FORMALIDADES DEL ESCRITO DE INTERPOSICIÓN DE LA ACCIÓN PÚBLICA. (Art. 162 LOTCADF)

- Nombre del accionante.
- Relación sucinta de los hechos.
- Presuntas infracciones cometidas. El accionante deberá establecer el **nexo causal** entre la infracción aducida y el patrimonio afectado o bien en su esfera jurídica, que incidan directamente en la armonía de la comunidad del accionante.
- La autoridad presuntamente infractora.
- Nombre y domicilio del tercero perjudicado.
- La pretensión que se deduce.
- Las pruebas con que se cuente.



# PROCEDIMIENTO

## DEMANDA

Se interpondrá ante el TCADF, dentro de los 45 días siguientes a que se tuvo conocimiento de las situaciones fácticas o jurídicas.

## Admisión

Se notifica a la PAOT.

Se ordena el emplazamiento a las autoridades presuntamente infractoras y al 3° interesado, para que contesten en un plazo de 15 días.

## SENTENCIA

Se emitirá dentro de los 30 días siguientes a aquél en que se hubiesen recibido todas las contestaciones de las autoridades emplazadas.



# SUSPENSIÓN DE LOS TRABAJOS (Art. 164 LOTCADF)

El accionante podrá solicitar al TCADF la suspensión de los trabajos que motivaron el inicio de la Acción Pública, bajo los siguientes lineamientos:

- Se podrá solicitar en cualquier etapa del procedimiento.
- No se otorgará si es en perjuicio del interés público, o si con su otorgamiento, se contravienen disposiciones de orden público.



## Objeto de la Suspensión.

- Que las cosas permanezcan en el estado en que se encuentran al momento de decretarse la misma.
- Ordenar la custodia del folio real del predio, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la sentencia que resuelva el fondo del asunto, y la protección del patrimonio de terceros.



# PROCEDENCIA.

- Procederá siempre que la autoridad o autoridades presuntamente infractoras, no acrediten la legalidad de las situaciones fácticas referidas en el artículo 162 de la LOTCADF.
- Tratándose de actividades reguladas que requieran concesión, licencia, permiso, aviso o registro, y el tercero perjudicado (desarrollador, constructor), no exhiba tales documentos, la medida procederá de oficio, y consistirá en la suspensión inmediata de los trabajos que se realicen en el inmueble.





# EFECTOS DE LA SENTENCIA. (Art. 167-III LOTCADF)

La sentencia se emitirá dentro de los 30 días siguientes a aquél en que se hubiesen recibido todas las contestaciones de las autoridades emplazadas, y tendrá alguno de los siguientes efectos:

- Sobreseer el Juicio.
- Reconocer parámetros de legalidad de los actos que motivaron la Acción Pública.
- Si del análisis de las documentales se desprende la ausencia de elementos de validez del acto que motivó la Acción Pública, el TCADF declarará la nulidad del acto, y en su caso, ordenará a las autoridades emplazadas, la imposición del estado de clausura, la demolición del inmueble o la restitución si son inmuebles catalogados. Las sentencias con esos efectos se deberán cumplir en un plazo no mayor a 5 días hábiles contados a partir de que el fallo quede firme.



- Si del análisis de las documentales se desprende que se realizaron trabajos sin mediar documentación con la que se acredite la legalidad de la obra, el TCADF ordenará a las autoridades realizar las acciones necesarias para demoler la construcción. Esas sentencias deberán cumplirse un plazo de 5 días hábiles, a partir de que el fallo quede firme.
- Si se concluye que un inmueble catalogado como patrimonio arqueológico, histórico, artístico o cultural de la CDMX, ha resultado afectado, se ordenará a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI, implemente las medidas necesarias para reparar, restaurar o revitalizar al área afectada. Para tales efectos, la SEDUVI deberá informar dentro de los quince 15 días hábiles siguientes a que la sentencia quede firme, el tiempo estimado de la elaboración de los trabajos, quedando obligado el propietario, poseedor o tenedor del inmueble a pagar los Gastos de Ejecución en que hubiere incurrido la Administración Pública de la CDMX.



- Si se concluye que en la emisión del acto administrativo materia de la Acción Pública, hubo error, dolo o mala fe, por parte de las autoridades, el TCADF ordenará dar vista al órgano de control interno de la autoridad, para que inicie el procedimiento de responsabilidad correspondiente.



# CONCLUSIONES:

- ➔ La A.P. es una especie de JCA sumario.
- ➔ La sentencia que se emita podrá apelarse, y en contra de la resolución a la Apelación, procede el Amparo Directo.
- ➔ Es fundamental que el tercero perjudicado se apersona al juicio debidamente asesorado, dados los alcances de una sentencia en contra. (Considerar que habrá que litigar no sólo contra el accionante, si no también contra la PAOT).
- ➔ La suspensión de las obras es un aspecto muy delicado, por lo que al apersonarse al juicio deberá:
  - a) Acreditarse la legalidad e la obra.
  - b) Exhibirse la licencia, autorización o permiso, tratándose de actividades reguladas.

