

COMISIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

ALCALDÍA
BENITO JUÁREZ

GUÍA PARA VECINOS CUYAS
VIVIENDAS COLINDAN CON
ALGÚN TIPO DE OBRA.



5527623433



CONCEJALIA.BENITOJUAREZ@GMAIL.COM



Los desarrollos inmobiliarios son parte importante para el crecimiento de la ciudad, estos generan fuentes de empleo y atienden la demanda de vivienda, comercio y oficinas que se requieren.

Lamentablemente estas construcciones generan diversas incomodidades durante su proceso, entre las cuales resaltan las afectaciones a inmuebles colindantes.

Por esta razón, decidimos elaborar esta guía con el fin de que las y los vecinos de la Alcaldía Benito Juárez cuenten con información relevante respecto a este tema, así mismo, en este documento se adjuntan las dos propuestas que la Presidenta de la Comisión presentó durante la primera sesión ordinaria de la misma.



Si tu propiedad es colindante con alguna construcción, considera lo siguiente:

El constructor debe llevar a cabo un proceso de publicitación de la obra, durante los quince días previos a su inicio.

Las constructoras deben mantener de manera visible, en la obra, los siguientes datos:

- Manifestación de construcción (cifra numérica o alfanumérica)
- Vigencia (fecha de inicio y de terminación)
- Número de folio
- Nombre del D.R.O. (Director Responsable de Obra) o de los corresponsables con su respectivo número de folio.
- Nombre del constructor
- Razón social
- Tipo de construcción A, B o C.
- Uso de la obra
- Ubicación

Si los trabajos de obra son demolición, debe tener a la vista los siguientes datos:

- Licencia de demolición (cifra numérica o alfanumérica)
- Vigencia (fecha de inicio y de terminación)
- Nombre del D.R.O. (Director Responsable de Obra)
- Número que le asigna la SEDUVI

Conoce los tipos de construcción (puedes consultar el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México Art. 51.)

"A" Construcción de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, en un predio de frente mínimo de 6 m, dos niveles, altura máxima de 5.5 m y claros libres no mayores de 4 m.

"B" Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5000 m² o hasta 10000 m² con uso habitacional salvo lo señalado en la ley.

"C" Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5000 m² o más 10000 m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano - ambiental.



Si detectas que podría tratarse de una obra irregular, considera lo siguiente:

Podría tratarse de una obra irregular si no se encuentra colocado un anuncio con los datos mencionados en las págs. anteriores de esta guía.

Para corroborar los niveles permitidos, puedes ingresar al portal de SEDUVI

<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

Las autoridades competentes para verificar el cumplimiento de los requisitos para las constructoras son las Alcaldías y el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México (INVEA).

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México (PAOT), tiene facultades para investigar la legalidad de la obra y, en su caso, solicitar al Registro Público de la Propiedad y Comercio de la Ciudad de México, la custodia del folio real del inmueble hasta en tanto no se acredite que los niveles construidos se encuentran permitidos.

La custodia del folio real significa que el dueño o responsable del predio no podrá realizar ningún tipo de compraventa del inmueble hasta que se resuelva la situación jurídica de la obra.

SI TU VIVIENDA SE DAÑÓ POR UNA CONSTRUCCIÓN, CONSIDERA LO SIGUIENTE:

En materia penal: puedes acudir al Ministerio Público a denunciar los hechos, señalando los daños que presenta tu inmueble con base en el Art. 239 del código penal para la CDMX, el cual establece una punibilidad dependiendo del valor del daño.

En materia civil: la acción para exigir la reparación de los daños causados prescribe en 2 años contados a partir del día en que se haya causado, para ello, debe realizarse una demanda civil ante el Tribunal Superior de Justicia de la CDMX.

En materia administrativa: la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX tiene facultades para mediar e invitar a las partes en conflicto a buscar una solución, sin embargo, **en caso de incumplimiento en la reparación de los daños, corresponde exclusivamente a los involucrados resolverlo en los tribunales de la ciudad.**

Nota: cualquier daño debe ser avalado, en todo momento, por un DRO (Director Responsable de Obra), o tratado por el afectado según el reglamento de construcciones de la CDMX.

Puedes solicitar asesoría jurídica en FEDAPUR (Fiscalía Especializada en Delitos Ambientales y Protección Urbana). Te recomendamos solicitar fotocopia de la carpeta de investigación.



En la Comisión de Planeación y Desarrollo Urbano proponemos lo siguiente:

Que con apoyo de los vecinos, la Alcaldía sirva como mediador y conciliador entre los particulares (Desarrollador y vecino colindante) con el fin de que durante el proceso de publicitación se realicen mesas de trabajo en las que se establezca una solicitud de "FE DE HECHOS" realizada por la notaría en conjunto con un especialista en la materia, a efecto de contar con los elementos necesarios para determinar el estado físico de cada una de las viviendas colindantes. Esto dará claridad en caso de que existan daños por causa de la obra civil.

Que en caso de que una vivienda haya sido afectada por una obra, la Alcaldía busque una primera conciliación entre las partes a efecto de resarcir los daños, los cuales deberán ser cubiertos previo a la realización de Aviso de Terminación de Obra, y en caso de no ser así, se negará otorgar la Autorización de Uso y Ocupación.



Anexos

Para obtener la normatividad de uso de suelo debe ingresar a la siguiente dirección de internet.

<https://ciudadmx.cdmx.gob.mx8080/seduvi/>

Si no cuenta con acceso a internet, llame al teléfono (55) 5130 2100 y solicite la información.

Para solicitar el expediente que registró el constructor puedes acudir a la Unidad de Transparencia de la Alcaldía, ubicada en **Av. División del Norte #1611, Col. Santa Cruz Atoyac, CP. 03310, TEL: (55) 54225300, ext. 5598** o bien, puedes comunicarte a transparencia de la CDMX, al (55) 56362120.



COMISIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

Concejal
Mariana Rivera
Presidenta



Concejala
Patricia Alfaro
Integrante



Concejal
Román Castro
Integrante



Vecina
Flora Aldama

