



INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE CONSTRUCCIONES URBANAS

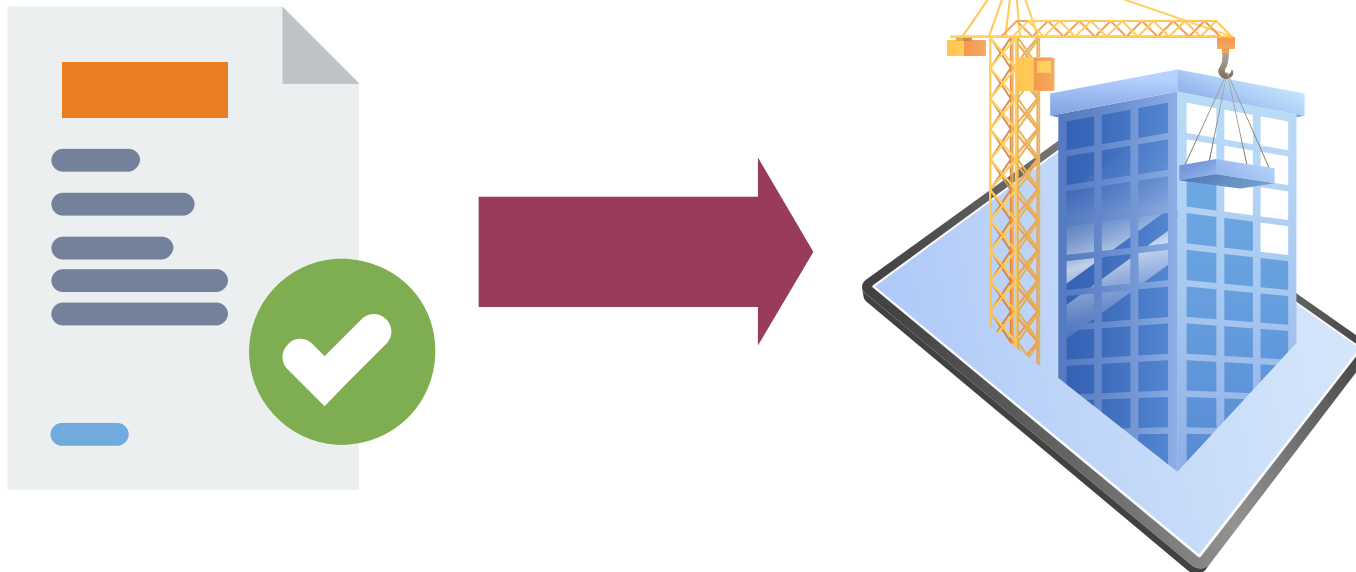
Contenido

I. Objetivo	1
II. Tipos de construcciones	2
III. Procedimiento general del trámite para registrar una manifestación de construcción	5
IV. Órganos de gobierno y atribuciones	12
V. Procedimiento para reportar una obra sin registro de manifestación de construcción	14

I. Objetivo

El objetivo del presente documento es que vecinos y vecinas tengan los elementos básicos y precisos sobre las construcciones, que son un tema muy importante en nuestra demarcación.

Qué tipo de construcciones hay, dependiendo del uso de suelo y el tamaño de la obra; qué contiene una manifestación de construcción dependiendo del tipo de construcción; qué autoridades son responsables y cómo identificar si una obra es irregular.



II. Tipos de construcciones

El tipo de construcciones se clasifican según su uso y destino, en tres tipos: vivienda unifamiliar, uso habitacional y uso no habitacional o mixto. Dependiendo su tamaño, se identifican con las letras A, B o C (Reglamento de Construcciones, artículos 47 al 54). En la Tabla 1 se hace una síntesis de cada tipo, recuperando sus características generales.

Tabla 1. Tipo de Construcciones permitidas en el suelo urbano de la Ciudad de México

Tipo	Características
A	<ul style="list-style-type: none">• Construcción, ampliación o reparación de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m2 construidos; predio con frente mínimo de 6 m, dos niveles, altura máxima de 5.5 m y claros libres no mayores de 4m; debe contar con dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad, seguridad e higiene que señala este Reglamento, el porcentaje del área libre, el número de cajones de estacionamiento y cumplir en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano.¹• Construcción de bardas no mayores a 2.5 metros de alto.• Instalación o construcción de cisternas, fosas sépticas, albañales
B	Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2. Para uso habitacional , salvo lo señalado en la fracción anterior, de hasta 10,000 m2 con uso habitacional.
C	Para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2. Para uso habitacional , o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. de más de 10,000 m2.

Fuente: Artículo 51, Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

¹ El Programa General de Desarrollo Urbano es el que determina la política, estrategia y acciones del desarrollo urbano en la Ciudad de México, así como las bases para expedir los Programas Delegacionales y Programas Parciales. No se contrapone al Reglamento de Construcciones.

Imagen 1. Clasificación por tipo de construcción dependiente del uso de suelo y del tamaño de la construcción

Uso	+	Tamaño	=	Tipo de construcción
Unifamiliar		Hasta 120 m ²		Tipo A 
No habitacional o mixto		Hasta 5,000 m ²		Tipo B 
No habitacional o mixto		Más de 5,000 m ²		Tipo C 
Habitacional		Hasta 10,000 m ²		Tipo B 
Habitacional		Más de 10,000 m ²		Tipo C 



Cada uso y destino de la construcción tiene un posible impacto directo e indirecto; por eso, cada tipo de construcción (A, B o C) debe cumplir con requisitos determinados distintos para cada caso. En la Tabla 2 se exponen los más básicos.

Tabla 2. Requisitos básicos por tipo de construcción.

Documento	Tipo de construcción		
	A	B	C
Manifestación de construcción en el formato establecido	si	si	si
Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo	no	si	si
Constancia de Alineamiento y Número Oficial	si	si	si
Solicitud y comprobante de derechos en materia de agua	si*	si	si
Proyecto arquitectónico firmado por el DRO en dos juegos: <ul style="list-style-type: none">• Uno para la delegación• Otro para tenerlo en la obra	no	si	si
Dictamen favorable del estudio de impacto urbano y ambiental	no	no	si












Fuente: Artículos 52 y 53 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal

*En su caso

III. Procedimiento general del trámite para registrar una manifestación de construcción.

El procedimiento general para registrar una manifestación de construcción depende del tipo de construcción. En la imagen 2 se presentan, por tipo de obra, los documentos básicos y la dependencia o persona responsable de hacerlo.

Imagen 2. Elementos y responsabilidades en el proceso de autorización por tipo de construcción

ELEMENTOS Y RESPONSABILIDADES EN EL PROCESO DE AUTORIZACIÓN POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN				
Evaluación de impactos (urbanos, ambientales y sociales)	Pago de derechos (hídricos y de movilidad)	Registro de manifestación de construcción	Aviso de terminación de obra	Autorización de uso y ocupación
SEDUVI / SACMEX / SGIRPC / SEMOVI / SEDEMA)	Promovente / constructor	Alcaldía	Promovente / constructor	Alcaldía
 Tipo C	 Tipo C	 Tipo C	 Tipo C	 Tipo C
	 Tipo B	 Tipo B	 Tipo B	 Tipo B
		 Tipo A	 Tipo A	

Toda construcción, sin importar su tipo, entrega su manifestación de construcción en la Ventanilla Única de la Alcaldía en que se va a construir el inmueble. Únicamente las grandes construcciones, las del tipo C, requieren de las dependencias del Gobierno de la Ciudad de México la evaluación de sus impactos.

En las tablas 3 y 4 se resumen los documentos requeridos para integrar la manifestación de construcción de cada tipo de obra y qué dependencia lo emite.



Tabla 3. Documentos requeridos para Manifestación de Construcción tipo A y quién los emite

	Documento	Quién emite	Fundamento	Observaciones
1	Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo (CUZUS)	SEDUVI	Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT) y Planes Delegaciones de Desarrollo Urbano (PDDU)	Trámite digital
2	Constancia de Alineamiento y Número Oficial (CANO)	Alcaldía	Planes Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU)	
3	Solicitud y comprobante de derechos en materia de agua	SACMEX	Código Fiscal, artículo 302	
4	Planos o croquis	Promovente	Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de Construcciones y Normas Complementarias	Debe contener ubicación, superficie del predio, metros cuadrados por construir, distribución y dimensiones de los espacios, área libre, y en su caso, número de cajones de estacionamiento

Fuente: *Elaboración propia.*

Tabla 4. Requisitos para manifestaciones de construcción tipos B y C

	Documento	Quién emite	Fundamento	Observaciones
1	Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo (CUZUS)	SEDUVI	Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT) y Planes Delegaciones de Desarrollo Urbano (PDDU)	Trámite digital
2	Constancia de Alineamiento y Número Oficial (CANO)	Alcaldía	Planes Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU)	
3	Dos juegos del proyecto arquitectónico	Promovente	Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT) y Planes Delegaciones de Desarrollo Urbano (PDDU)	Planos a escala, acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos. Estos documentos deben estar firmados por el propietario o poseedor, por el proyectista con número de cédula profesional, por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.
4	Dos juegos de los proyectos de las instalaciones hidráulicas	Promovente	Reglamento de Construcciones, artículo 53	Incluyendo el uso de sistemas para calentamiento de agua por medio del aprovechamiento de la energía solar conforme a los artículos 82, 83 y 89 del Reglamento de Construcciones. De los dos tantos de planos, uno quedará en poder de la Alcaldía y el otro en poder del propietario.
5	Dos juegos del proyecto estructural	Promovente	Reglamento de Construcciones, artículo 53	Planos debidamente acotados, con especificaciones que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su cimentación.
6	Estudio de mecánica de suelos del predio	Promovente	Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Cimentaciones	El estudio debe estar firmado por el especialista indicando su número de cédula profesional, así como por el Director Responsable de Obra y por el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso.

	Documento	Quién emite	Fundamento	Observaciones
7	Constancia de "Registro de la Revisión por parte del Corresponsable en Seguridad Estructural del Proyecto Estructural"	Instituto para la Seguridad de las Construcciones	Reglamento de Construcciones, artículos 53 y 58; Normas Técnicas Complementarias para la Revisión de la Seguridad Estructural de las Edificaciones (NTC-RSEE)	
8	Libro de bitácora de obra foliado	Promovente, pero sellado por la Alcaldía	Reglamento de Construcciones, artículo 53	Debe conservarse en la obra realizando su apertura en el sitio con la presencia de los autorizados para usarla, quienes lo firmarán en ese momento.
9	Solicitud y comprobante de derechos en materia de agua	SACMEX	Reglamento de Construcciones, artículo 53	
10	Responsiva del Director Responsable de Obra del proyecto de la obra, así como de los Corresponsables	Director Responsable de Obra	Reglamento de Construcciones, artículo 53	
11	Póliza vigente del seguro de responsabilidad civil por daños a terceros en las obras clasificadas en el grupo A y subgrupo B1.	Empresa aseguradora	Reglamento de Construcciones, artículo 53	El artículo 139 de este Reglamento, por un monto asegurado no menor del 10% del costo total de la obra
12	Acuse de recibo de la Declaratoria Ambiental ante la Secretaría del Medio Ambiente	Secretaría del Medio Ambiente	Reglamento de Construcciones, artículo 53	Aplicable a proyectos habitacionales de más de 20 viviendas.

Las construcciones tipo C (uso no habitacional o mixto de más de 5,000 m² o habitacional de más de 10,000 m²), además de lo señalado en la Tabla 4 deben tramitar e integrar en su manifestación de construcción lo siguiente:

13	Dictamen favorable del Estudio de Impacto Urbano	SEDUVI	Reglamento de Construcciones, artículo 53	
14	Resolución Administrativa de Impacto Urbano y Ambiental	SEDEMA	Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, artículo 6	



Toda construcción que cuente con registro de manifestación de construcción tiene en el tapial de la construcción un aviso al frente de la obra, sin otros elementos que la cubran, y en la cual se debe de leer de manera clara la siguiente información:

- Tipo de manifestación (A, B o C)
- Folio del registro
- Tipo de obra
- Número de registro del DRO y preferentemente, su nombre
- Fecha de expedición y de vigencia de la manifestación
- Domicilio completo



IV. Órganos de gobierno y atribuciones.

En la autorización de estudios, registros administrativos y la supervisión y vigilancia de las construcciones intervienen varias entidades gubernamentales. Saber quién hace qué resulta fundamental para que no seas víctima de desinformación y para denunciar cualquier actividad que pudiera contravenir la ley.

Tabla 5. Órganos de gobierno y atribuciones

Instancia	Atribución	Fundamento
Alcaldía	<ul style="list-style-type: none"> • Registrar la manifestación de construcción • Verificar y sancionar la ejecución de la obra • Emitir opiniones o dictámenes de riesgo • Cumplimiento de los requisitos para la ejecución y la habitabilidad • Expedir la autorización de uso y ocupación 	<p>Ley Orgánica de Alcaldías, artículos 29, 30 y 32. Reglamento de Construcciones, artículos 47 al 53; 70; 244 y 245 Ley de Gestión Integral de Riesgos, 2 XXIII Bis.</p>
Instituto para la Seguridad de las Construcciones	<ul style="list-style-type: none"> • Admisión, capacitación y evaluación de DRO y Corresponsables en Seguridad Estructural • Establecer el Sistema para la Seguridad de las Construcciones y vigilar y evaluar su cumplimiento 	<p>Ley del ISC, 5 I y II Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, 97 segundo párrafo.</p>
SEDUVI	<ul style="list-style-type: none"> • Expedir certificados en materia de uso de suelo con base en el acervo registral. • Coordinar la formulación de requisitos, formatos, procedimientos y manuales para el trámite de permisos, licencias, autorizaciones, dictámenes y certificados. 	<p>Ley de Desarrollo Urbano, 9 IV. Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y AP de la CdMx (RIPEAPCM), 154 VI.</p>

Instancia	Atribución	Fundamento
INVEA	Verifica que comercios, inmuebles y vehículos cumplan con las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y todas aquellas disposiciones jurídicas y administrativas que regulan su buen funcionamiento. En las materias que son atribución exclusiva de las Alcaldías, lo hace previa orden de las Alcaldías.	Ley de Verificación Administrativa
Secretaría de Administración y Finanzas	<ul style="list-style-type: none"> Identificar, determinar y actualizar los valores catastrales de suelo y construcción. Determinar tarifas y tasas impositivas de gravámenes ligados a la propiedad raíz. Definir y establecer criterios e instrumentos para el registro y el empadronamiento de inmuebles. 	RIPEAPCM, 86 I, II y III
Registro Público de la Propiedad y el Comercio	Administrar y operar los servicios públicos registrales	RIPEAPCM, 231 I
Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial	La protección, preservación y restauración del ambiente y el equilibrio ecológico en la Ciudad de México	Ley Orgánica De La Procuraduría Ambiental Y Ordenamiento Territorial

Fuente: PAOT. Respuestas a solicitudes de información

V. Procedimiento para reportar una obra sin registro de manifestación de construcción

1. Tomar fotografías de la obra sin aviso de Registro de Manifestación de Construcción en el tapial y video de los trabajos. O bien, que la información no coincida con lo que se está construyendo
2. Hacer solicitudes de información en la Plataforma Nacional de Transparencia²a:
 - a. La Alcaldía:
 - i. Solicitando la versión pública del Registro de Manifestación de Construcción de la obra que se lleva a cabo en (poner el domicilio completo: calle, número, código postal y colonia)
 - ii. Solicitando la versión pública del Aviso para construcciones que no requieren manifestación de construcción con base en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones, correspondiente al predio ubicado en (poner el domicilio completo: calle, número, código postal, colonia, alcaldía)
 - b. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda:
 - i. Solicitando la versión pública de los últimos cinco certificados de uso de suelo expedidos para el predio ubicado en (poner el domicilio completo: calle, número, código postal, colonia, alcaldía)

² Como guía, el siguiente video será de gran utilidad: <https://youtu.be/p6qeIhBtTB4?si=DWqS6UWkmBdNKmF0>

3. Solicitar la realización de una verificación administrativa:

1. A la Alcaldía:

Link: <https://bit.ly/4bO6B9i>

2. Al Instituto de Verificación Administrativa:

Link: <https://bit.ly/3yDE3kq>

Si en 30 días no hay respuesta de la Alcaldía, enviar reiterativo por escrito y enviar escrito al INVEA solicitando la verificación administrativa, anexando el escrito ingresado a la Alcaldía.



**Si tienes alguna duda durante el proceso,
contáctanos nosotras te apoyamos.**



 **5573580842**

 **@PatriciaAlfaro**

 **@patriciaalfarom1**

 **@patriciaalfarom**

 **PatriciaAlfaro**